

**PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
PADA KOTA TERPADU MANDIRI (KTM) MAHALONA
KABUPATEN LUWU TIMUR**

TESIS

Disusun dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh :

**SYAHMUDDIN
L4D 008 067**



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
PADA KOTA TERPADU MANDIRI (KTM) MAHALONA
KABUPATEN LUWU TIMUR**

Tesis ini diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh:

SYAHMUDDIN
L4D 008 067

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 28 Januari 2010

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, Januari 2010

Tim Penguji,

Maryono, ST., MT. – Dosen Pembimbing
Prihadi Nugroho, ST, MT., MPP. – Dosen Penguji 1
Dr. Ing. Asnawi Manaf - Dosen Penguji 2

Mengetahui :
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, MSc.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dalam tesis saya ternyata ditemui duplikasi, jiplakan (plagiasi) dari tesis orang lain/institusi lain, maka saya bersedia menerima sanksi untuk dibatalkan kelulusan saya dan saya bersedia melepasakan gelar Magister Teknik dengan penuh rasa tanggung jawab.

Semarang, Januari 2010

Yang Membuat Pernyataan,

SYAHMUDDIN

L4D 008 067

PERSEMBAHAN

Sukses adalah keberhasilan yang anda capai di
dalam menggunakan talenta-talenta yang telah
Allah berikan kepada Anda --Rick Devos

Kepribadian dan pendidikan adalah bagian dari keberhasilan...
tapi hal yang lebih penting adalah **KEMAMPUAN BERPIKIR** ...

Kuasailah seluruh hidupmu...!
Berpikirlah lebih cepat, lebih tepat dan lebih mampu merasakan
sesuatu dibanding orang-orang di sekitarmu...!
Perhatikan orang-orang di sekelilingmu...!

Bukankah ada orang yang bila kita pandang wajahnya,
KETEDUHAN dan **KEDAMAIAN**-lah yang kita peroleh.
Ketika kita mendengar suaranya, kita bagaikan mendengar
"*nyanyian dari surga*"; **INDAH** dan **MENYEJUKKAN**.
Ketika ia memandang kita, sorot matanya mampu
MEMECAHKAN KEGALAUAN di hati kita.
Ketika ia tersenyum seakan dunia ini **BEGITU INDAH**
untuk didiami...

Yaaa... orang tuaku tersayang, istriku tercinta dan anak-anakku terkasih telah membuat segalanya begitu indah.

kepada mereka, **T.E.S.I.S** ini kupersembahkan.....

RIWAYAT HIDUP

SYAHMUDDIN, dilahirkan di Lagego Kecamatan Burau Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan pada tanggal 23 September 1976 oleh pasangan suami istri Malaton dan Sating. Lulus Sekolah Dasar di SD Negeri No. 264 Tahun 1989, Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 1 Bone–Bone Tahun 1992 dan Sekolah Menengah Atas pada SMA Negeri Sukamaju Tahun 1995. Berhasil menyelesaikan pendidikan Strata Satu (S1) dan berhak atas gelar Sarjana Teknik pada Jurusan Teknik Arsitektur pada Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin (UNHAS) Makassar Tahun 2000.



Memiliki seorang istri bernama Halijah Mahmud dan telah dikaruniai 3 (tiga) orang anak, masing – masing Fauzi Achmady Syam, Fauzan Achmad Syam dan Nahlah Rasyiqah Syam.

Menjadi Pegawai Negeri Sipil (PNS) Terhitung Mulai Tanggal (TMT) 1 Januari 2004 sampai sekarang sebagai staf pada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Luwu Timur. Mendapatkan kesempatan melanjutkan pendidikan tugas belajar melalui beasiswa kerjasama Dirjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum dengan Universitas Diponegoro (UNDIP) Semarang program modular Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota konsentrasi Magister Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman sejak bulan April 2008 dan berhasil menyelesaikan pendidikan Strata Dua (S2) pada bulan Januari 2010 dan berhak atas gelar Magister Teknik pada Program Studi Pembangunan Wilayah dan Kota.

ABSTRAK

Desa Mahalona Kecamatan Towuti Kabupaten Luwu Timur merupakan salah satu dari 14 lokasi penancangan Kota Terpadu Mandiri (KTM). Saat ini, kawasan perumahan dan permukiman belum dilengkapi dengan prasarana dan sarana penunjang. KTM Mahalona juga belum memperlihatkan embrio sebagai kawasan perumahan dan permukiman yang diharapkan tumbuh dan berkembang menjadi kota baru yang terpadu dan mandiri, sehingga aspek-aspek pengembangan yang meliputi aktifitas usaha ekonomi, penyediaan perumahan, serta prasarana dan sarana permukiman harus menjadi perhatian serius untuk mewujudkan konsep pengembangan KTM Mahalona.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dilakukan penelitian dengan tujuan untuk mengkaji dan menganalisis serta merumuskan konsep pengembangan perumahan dan permukiman pada kawasan KTM Mahalona. Untuk mencapai tujuan dan sasaran penelitian, maka metode analisis yang digunakan adalah analisis dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif deskriptif. Teknik analisis yang digunakan adalah *location quotient* (LQ) untuk menganalisis aktifitas usaha ekonomi terkait dengan ketenaga kerjaan dan sektor basis (unggulan), lalu menggunakan analisis SWOT secara menyeluruh untuk merumuskan strategi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada kawasan KTM Mahalona.

Dari hasil analisis, ditemukan bahwa lahan untuk kawasan pengembangan belum mencapai target yang direncanakan karena lahan yang sudah di-*enclave* hanya 12.372,25 hektar dari target minimal 18.000 hektar yang direncanakan. Sementara, untuk aktifitas usaha ekonomi sektor pertanian hanya menghasilkan produksi dalam jumlah yang sangat terbatas disebabkan karena sumberdaya tenaga kerja produktif belum dioptimalkan, lahan usaha yang belum diolah dengan baik, dan komoditas unggulan sektor belum dikembangkan. Pada sisi lain, pembangunan perumahan belum mencapai jumlah rumah terbangun yang ditargetkan, sehingga untuk mencapai target pembangunan 9.000 unit rumah (9.000 KK) dalam kurun waktu 15 tahun idealnya harus terbangun minimal 600 unit rumah per tahun. Kenyataannya, pada tahun ketiga pengembangan kawasan KTM Mahalona baru terbangun 480 unit rumah dari target minimal 1.800 unit sehingga terjadi deviasi (-)1.320 unit. Jika stagnasi pembangunan perumahan tetap berlanjut, maka pada tahun ke-15 (akhir tahun) diperkirakan angka deviasi mencapai (-)6.600 unit. Demikian halnya dengan kawasan perumahan dan permukiman yang juga belum dilengkapi dengan prasarana dan sarana sebagai penunjang aktifitas masyarakat.

Rekomendasi dari hasil penelitian ini agar pengembangan kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona diarahkan ke wilayah-wilayah potensial di sekitar Desa Mahalona yaitu Desa Loeha dan Desa Pekaloea untuk menghindari terjadinya kerusakan pada kawasan lindung dan area konsesi PT. INCO, Tbk. Pada sektor usaha ekonomi, optimalisasi sumberdaya tenaga kerja produktif dan pengembangan sektor basis (unggulan) dengan dukungan sarana produksi yang memadai akan mendukung tingkat produktifitas pertanian. Sementara, untuk memenuhi terget pembangunan perumahan serta prasarana dan sarana permukiman diperlukan percepatan pembangunan dengan dukungan stakeholders baik pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten maupun swasta.

Kata Kunci : Perumahan dan Permukiman, Kota Baru Mandiri, Sistem Aktifitas.

ABSTRACT

Maholana Village of Towuti Subdistrict of East Luwu District is an area of 14 declaration location of Independent Integrated City. Residence and housing area has no supporting facilities nowadays. The Independent Integrated City of Maholana still do not show the embryo of residence and housing which hopefully develop and grow as a city of independent and integrated, therefore some aspects of development such as economics enterprise activities, providing residence, and residence facility should be the main attention to realize the development concept of The Independent Integrated City of Maholana.

According to the background above hence it is necessary to conduct a research to study and analyze and also to formulate the development concept of residence and houses in this area. In order to achieve the purpose and objective of the research therefore it uses qualitative approach and descriptive quantitative method. The research uses location quotient (LQ) to analyze economics enterprise activities regarding to the employment and basic sector (superior), afterwards it uses entirely SWOT analysis to formulate development strategy of residence and houses in The Independent and Integrated City of Maholana.

According to the analysis it is found that the field for development area has not reach the planned target because the enclave field is only 12,372.25 hectares of 18,000 hectares as the minimum target which has been planned. Whereas the economics enterprise activities of agriculture sector produces limited amount because the productive employer has not optimum, the field is not well cultivated, and superior commodity is not well-developed. In the other side residence development has not reach the planned target hence the ideal is to develop 600 houses per year to realize the development target of 9,000 units of houses (9,000 patriarch) for 15 years. But the fact is that there is only available 480 units of houses in the third year from the minimum target of 1,800 units of houses therefore it occurs a deviation (-) 1,320 units. If the stagnation of development is still continue, hence it may predict the deviation number (-) is 6,600 units in the fifteenth year (the end of year). Similarly to the residence and houses area which has no equipped with supporting facilities as the support for people activities.

The recommendation of the research result is to direct the development of residence and houses area of the Independent and Integrated City of Maholana to the potential area in the surrounding of the village that are Loeha Village and Pekaloea Village to avoid the destruction of the protected area and concession area of PT. INCO,Tbk. The optimum of productive employer resources and the development basis sector (superior) with the support of equal production facility will support agriculture production level in the sector of economics enterprises. Whereas it is necessary to fasten the development with the support of stakeholders among province government, district government and private sector to achieve the development target of residence with its facilities.

Keywords : Residence and Houses, Sustainability Activity, Maholona Area

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, rasa syukur yang tak terhingga kehadiran Allah SWT. Atas berkah, rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan pratesis ini. Judul pratesis adalah Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman pada Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona, selanjutnya diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan saran bagi arah kebijakan pengembangan KTM Mahalona.

Pengembangan KTM Mahalona sebagai kawasan perumahan dan permukiman transmigrasi diharapkan menjadi kota baru yang mandiri belum memperlihatkan kondisi ideal keberlanjutan perumahan dan permukiman terkait dengan arahan kebijakan, aktifitas usaha ekonomi dan pemenuhan kebutuhan rumah serta prasarana dan sarana permukiman. Permasalahan–permasalahan ini diharapkan dapat diidentifikasi dengan melakukan penelitian pada kawasan tersebut, dan pada akhirnya merumuskan konsep pengembangan sesuai dengan karakteristik dan potensi kawasan.

Dalam menyelesaikan tugas pratesis ini, Penulis banyak mendapat bantuan, arahan dan bimbingan yang tidak dapat dihitung secara materi. Untuk itu Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Direktur Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum selaku pemberi dana beasiswa program pascasarjana;
2. Bapak Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, M.Sc., selaku Ketua Program Pasca Sarjana MPPWK-UNDIP Semarang;
3. Bapak Hasto Agoeng Sapotero, S.ST., MT., selaku Kepala Balai Pendidikan Kerjasama D3, D4 dan S2 Pusditek Departemen PU;
4. Bapak Drs. H. Andi Hatta Marakarma, MP., selaku Bupati Luwu Timur atas bantuan dan dukungannya;
5. Bapak Maryono, ST. MT, selaku Dosen Pembimbing;
6. Bapak Prihadi Nugroho, ST. MT. MPP., dan Bapak Dr. Ing. Asnawi Manaf selaku Dosen Penguji 1 dan Dosen Penguji 2;
7. Halijah Mahmud, istriku tersayang yang selalu memberikan motivasi dan doa serta anak-anakku terkasih (Fauzi Achmady Syam, Fauzan Achmad Syam dan Nahlah Rasyiqah Syam) yang selalu menjadi sumber inspirasi selama Penulis mengikuti pendidikan;
8. Ayah, Ibu dan Mertua serta saudara–saudaraku tercinta yang selalu memberikan dukungan moral dan materil;
9. Rekan–rekan Mahasiswa MTPWK-UNDIP konsentrasi Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman (MP4) terkhusus kelas B atas segala dukungan, bantuan dan kerjasamanya;
10. Teman–teman pengelola administrasi dan asrama pada Balai Pendidikan Kerjasama D3, D4 dan S2 Pusditek Departemen PU;
11. Semua pihak yang telah banyak membantu, yang tidak dapat Penulis sampaikan satu persatu.

Atas segala dorongan, dukungan, bantuan dan bimbingan yang telah diberikan kepada Penulis selama ini, semoga Allah SWT senantiasa memberikan petunjuk-Nya kepada kita semua.

Penulis menyadari bahwa penulisan pratesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, diharapkan dapat memberikan saran dan kritik membangun yang akan berguna bagi Penulis dalam melakukan penelitian selanjutnya. Akhirnya dengan segala kerendahan hati, Penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat.

Semarang, Januari 2010
P e n u l i s,

S Y A H M U D D I N

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	v
LEMBAR PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR	xix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan, Sasaran, dan Manfaat Penelitian	5
1.3.1. Tujuan Penelitian	5
1.3.2. Sasaran Penelitian	5
1.3.3. Manfaat Penelitian	5
1.4. Ruang Lingkup.....	6
1.4.1. Ruang Lingkup Spasial.....	6
1.4.2. Ruang Lingkup Substansial.....	6
1.5. Kerangka Fikir	9
1.6. Pendekatan Penelitian.....	11
1.7. Metode Penelitian.....	11
1.8. Kebutuhan Data	12
1.8.1. Teknik Pengumpulan Data.....	13
1.8.2. Teknik Pengolahan Data dan Penyajian Data.....	15
1.8.2.1. Teknik Pengolahan Data.....	15
1.8.2.2. Teknik Penyajian Data.....	15
1.9. Teknik Sampling.....	15
1.10. Teknik Analisis.....	16
1.10.1. Analisis Deskriptif Kualitatif.....	16
1.10.2. Analisis Deskriptif Kuantitatif	16
1.10.3. Analisis LQ (<i>Location Quotient</i>).....	18
1.10.3. Analisis SWOT.....	18
1.11. Sistematika Penulisan.....	24
BAB II PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN SEBAGAI KOTA BARU YANG TERPADU DAN MANDIRI	27
2.1. Kota Baru	27

2.1.1.	Pengertian Kota Baru.....	27
2.1.2.	Karakteristik Kota Baru	29
2.1.3.	Kota Baru Mandiri.....	30
2.1.6.	Kota Baru Mandiri dan Seimbang.....	30
2.2.	Kota Terpadu Mandiri (KTM).....	30
2.2.1.	Pengertian KTM.....	30
2.2.2.	Kriteria Pembentukan KTM.....	31
2.3.	Kota Agropolitan.....	31
2.4.	Perumahan, permukiman, dan Perkotaan.....	33
2.5.	Sarana Lingkungan Perumahan Kota.....	34
2.5.1.	Standar Kebutuhan Sarana Permukiman	35
2.5.1.1	Standar Kebutuhan Dan Tingkat Pelayanan Air Bersih	35
2.5.1.2	Standar Perencanaan Jalan	36
2.5.1.3	Standar Perencanaan Terminal Angkutan Umum.....	38
2.5.1.4	Standar Perencanaan Prasarana Drainase	39
2.5.1.5	Standar Perencanaan Prasarana Pengolahan Air Limbah	40
2.5.1.6	Standar Perencanaan Prasarana pengolahan Sampah	40
2.5.1.7	Standar Pembangunan Menara Telekomunikasi.....	42
2.5.1.8	Standar Pembangunan Gardu Listrik	43
2.5.2.	Standar Kebutuhan Sarana Permukiman	44
2.6.	Sintesis Variabel Penelitian.....	47
BAB III	KAWASAN KOTA TERPADU MANDIRI (KTM)	
	MAHALONA KABUPATEN LUWU TIMUR	49
3.1.	Kondisi Wilayah Kabupaten	49
3.2.	Letak Geografis.....	53
3.3.	Aksesibilitas.....	54
3.4.	Vegetasi dan Penggunaan Lahan.....	54
3.4.1.	Vegetasi.....	55
3.4.2.	Status Kawasan.....	55
3.5.	Kependudukan.....	56
3.6.	Kondisi Sosial dan Budaya Masyarakat.....	57
3.7.	Pendidikan dan Keterampilan.....	58
3.8.	Sarana dan Prasarana Wilayah.....	58
3.8.1.	Jaringan Air Bersih	58
3.8.2.	Jaringan Jalan.....	59
3.8.3.	Jaringan Listrik.....	60
3.8.4.	Jaringan Telekomunikasi	61
3.8.5.	Jaringan Drainase.....	61
3.8.6.	Prasarana Persampahan	62
3.8.7.	Sarana Pendidikan, Kesehatan, dan Sosial Ekonomi...	63
3.9.	Kegiatan Usaha	64
3.9.1.	Jenis Usaha yang berkembang	64
3.9.2.	Perkembangan Luas dan Volume Produksi	65

3.9.3. Pemasaran dan Harga Pasar	65
3.10. Potensi Wilayah	66
3.10.1. Pengembangan Energi Listrik	66
3.10.2. Potensi Parawisata	66
3.10.3. Peluang Investasi	67
3.11. PDRB dan Sektor Dominan	67
3.11.1 PDRB Menurut Sektor (Lapangan Usaha)	68
3.11.2 Penggunaan Lahan	69
3.11.3 Tanaman Pangan	69
3.11.4 Perkebunan	71
BAB IV ANALISIS PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN PADA KTM MAHALONA	73
4.1. Analisis Arahan Pengembangan Kawasan	73
4.1.1. Arahan Kebijakan Pemerintah Daerah.....	73
4.1.2. Kedudukan Kawasan Mahalona Dalam Konteks Regional	76
4.1.3. Pengembangan Kawasan KTM Mahalona	77
4.2. Analisis Pengembangan Ekonomi	81
4.2.1. Analisis Ketenagakerjaan	81
4.2.1.1. Angka Beban Tanggungan atau Rasio Ketergantungan	82
4.2.1.2. Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja	84
4.2.2. Analisis Sektor (Lapangan Usaha)	86
4.2.3. Analisis Sub Sektor (Komoditas Unggulan)	88
4.2.4. Perdagangan Antar Wilayah	92
4.2.5. Kegiatan Prospek Hulu dan Hilir	93
4.3. Analisis Keberlanjutan Pengembangan Perumahan dan Permukiman	93
4.3.1. Rencana Kependudukan	93
4.3.1.1. Pertambahan Jumlah Kependudukan	93
4.3.1.2. Tingkat Kepadatan Penduduk	95
4.3.1.3. Distribusi Penduduk KTM Mahalona	95
4.3.2. Pengembangan Perumahan dan Permukiman	97
4.3.3. Pengembangan Prasarana dan sarana	100
4.3.4. Identifikasi Aspek-Aspek Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman	102
4.3.5. Analisis SWOT	108
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	115
5.1. Kesimpulan	115
5.2. Rekomendasi	117
DAFTAR PUSTAKA	119
LAMPIRAN	121

DAFTAR TABEL

TABEL I.1	: Desain Matriks Penelitian	12
TABEL I.2	: Interaksi Antar Faktor Matriks Swot	20
TABEL II.1	: Variabel Pendukung dan Karakteristik Kota Baru	29
TABEL II.2	: Standar Pelayanan Air Bersih.....	36
TABEL II.3	: Sistem Perencanaan Jaringan Jalan	37
TABEL II.4	: Fungsi Klasifikasi Jalan	38
TABEL II.5	: Kriteria Kerapatan Saluran Tiap 100 Ha	39
TABEL II.6	: Kriteria Kebutuhan Peralatan Pengelolaan Persampahan	41
TABEL II.7	: Kebutuhan Listrik Untuk Perumahan	43
TABEL II.8	: Kebutuhan Sarana Untuk Perumahan	44
TABEL II.9	: Sintesis Variabel Penelitian	49
TABEL III.1	: Jumlah Penduduk Desa Mahalona Tahun 2003-2007 (Jiwa)	56
TABEL III.2	: Perbandingan PDRB Kab. Luwu Timur Dengan dan Tanpa Pertambangan Nikel Tahun 2003 – 2007 (<i>dalam juta rupiah</i>)	68
TABEL III.3	: Perbandingan PDRB Kab. Luwu Timur terhadap PDRB Prov. Sulawesi Selatan Tahun 2007	68
TABEL III.4	: Luas Tanam Dan Produksi Per Hektar Tanaman Pangan dan Palawija Tahun 2007	70
TABEL III.5	: Luas Areal Dan Produksi Tanaman Perkebunan Tahun 2007	71
TABEL IV.1	: Jumlah KK menurut Mata Pencaharian	81
TABEL IV.2	: Kelompok Umur Dan Rasio Ketergantungan	83
TABEL IV.3	: Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja	84
TABEL IV.4	: PDRB Sektor/Sub Sektor Kab. Luwu Timur dan Prov. Sulawesi Selatan Tahun 2007	87
TABEL IV.5	: Perbandingan Luas Tanam Produksi Pertanian Kec. Towuti terhadap Kab. Luwu Timur.....	88
TABEL IV.6	: Proyeksi Penduduk KTM Mahalona Thn 2007-2021	95
TABEL IV.7	: Aspek-Aspek Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman Ktm Mahalona	103
TABEL IV.8	: Matriks Faktor Internal Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman	105
TABEL IV.9	: Matriks Faktor Eksternal Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman	106
TABEL IV.10	: Matriks Analisis SWOT	109
TABEL IV.11	: Matriks Alternatif Strategi	109

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1	: Peta Wilayah Pengembangan KTM Mahalona	7
GAMBAR 1.2	: Kondisi Eksisting KTM Mahalona	8
GAMBAR 1.3	: Skema Kerangka Fikir	10
GAMBAR 1.4	: Diagram Analisis SWOT.....	19
GAMBAR 1.5	: Skema Kerangka Analisis.....	23
GAMBAR 2.1	: Konsep Kawasan Agropolitan	32
GAMBAR 2.2	: Interaksi Wilayah Kawasan Agropolitan	35
GAMBAR 3.1	: Peta Administrasi Kabupaten Luwu Timur	50
GAMBAR 3.2	: Peta Administrasi Desa Mahalona	52
GAMBAR 3.3	: Peta Orientasi Lokasi Studi	53
GAMBAR 3.4	: Diagram Pertambahan Jumlah Penduduk Desa Mahalona ..	56
GAMBAR 3.5	: Kondisi Jaringan Air Bersih	59
GAMBAR 3.6	: Kondisi Jalan dan Jembatan	60
GAMBAR 3.7	: Kondisi Jaringan Listrik	61
GAMBAR 3.8	: Kondisi Jaringan Drainase	62
GAMBAR 3.9	: Kondisi Prasarana Permukiman	63
GAMBAR 3.10	: Kondisi Aktifitas Ekonomi	65
GAMBAR 4.1	: Kawasan Pengembangan KTM Mahalona	80
GAMBAR 4.2	: Diagram Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian.....	82
GAMBAR 4.3	: Kondisi Lahan Usaha Yang Tidak Diolah.....	86
GAMBAR 4.4	: Sub Sektor Tanaman Pangan dan Palawija Sebagai Komoditas Unggulan	89
GAMBAR 4.5	: Sub Sektor Tanaman Perkebunan Sebagai Komoditas Unggulan.....	90
GAMBAR 4.6	: Kondisi Lahan Pertanian	91
GAMBAR 4.7	: Peta Sebaran Pembangunan Perumahan	97
GAMBAR 4.8	: Rencana dan Raelisasi Pembangunan Perumahan	98
GAMBAR 4.9	: Serah Terima Rumah dan Lahan Usaha	100
GAMBAR 4.10	: Posisi Kuadran Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman	108

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Terjadinya pertumbuhan penduduk yang meningkat tajam setiap tahunnya telah menyebabkan munculnya kesenjangan antara kebutuhan tempat hunian dengan ketersediaan tempat hunian termasuk juga penyediaan prasarana dan sarana serta pelayanan umum. Kondisi ini menjadi masalah utama yang umum dialami oleh negara–negara berkembang termasuk Indonesia. Oleh karena itu pemerintah Indonesia mencoba menerapkan konsep baru dalam pengembangan kota sebagai salah satu solusi untuk menjawab kesenjangan itu. Pola pengembangan yang dilakukan adalah pola pengembangan kota baru pada wilayah–wilayah baru.

Gagasan tentang kota baru pertama kali dicetuskan oleh Sir Ebenezer Howard hampir satu abad yang lampau. Dalam bukunya yang klasik berjudul *“Garden Cities of Tomorrow”* (1898) yang dikutip oleh *Budihardjo* (2009), dijelaskan bahwa kota baru yang merupakan senyawa antara nuansa desa dan kota dimaksudkan untuk mengatasi kepadatan kota dan pemekaran kota yang seolah tak terbatas.

Masalah-masalah yang terjadi di kota–kota besar seperti Jakarta yang paling menonjol adalah ketersediaan lapangan kerja, sehingga mereka bermukim di kota baru tetapi tetap saja mencari kerja di kota lama. Menyusul kemudian masalah transportasi dan ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang terus tertunda dengan alasan menunggu sampai jumlah rumah dan penghuninya cukup banyak, mengakibatkan keluarga–keluarga perintis menanggung derita yang berkelanjutan.

Salah satu tujuan dibangunnya Kota Terpadu Mandiri (KTM) adalah mengakselerasi pertumbuhan ekonomi pedesaan sektor pertanian dan perkebunan sehingga masyarakat transmigran dan masyarakat lokal dapat mengaksesnya meskipun pertumbuhannya dirancang mendekati fungsi perkotaan. Selama ini, hampir semua orang mengenal kawasan/permukiman transmigrasi sebagai kawasan yang identik dengan suasana pedesaan berpola 1 kehidupan pertanian dan

perkebunan, lambat berkembang dan hampir tak pernah dilirik penanam modal. Namun, munculnya konsep Kota Terpadu Mandiri (KTM), kawasan transmigrasi ke depan mungkin tidak sesederhana itu lagi.

Desa Mahalona Kecamatan Towuti Kabupaten Luwu Timur merupakan salah satu dari 14 lokasi di seluruh Indonesia yang dicanangkan sebagai kawasan pembangunan dan pengembangunan kawasan transmigrasi Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona, diharapkan membawa nuansa baru perumahan bagi transmigran dan masyarakat sekitar, untuk tujuan jangka panjang akan dikembangkan menjadi kota baru yang terpadu dan mandiri. Terpadu dalam kaitan dengan pelaksanaan pembangunan dan pengembangan yang komprehensif dan terintegrasi, serta mandiri yang berarti mampu memenuhi kebutuhan masyarakatnya sendiri dengan penyediaan lapangan kerja yang memadai yang berbasis pada pengembangan agroindustri, perdagangan dan jasa.

KTM Mahalona yang telah dikembangkan dalam 3 tahun terakhir dan dihuni sejak tahun 2007 telah mampu menampung 480 KK yang terdiri dari warga transmigran asal Yogyakarta, Jawa Timu dan Jawa barat serta masyarakat transmigrasi lokal. Keseharian, masyarakat transmigran mengolah lahan pekarangan seluas 20x50 meter persegi dan hanya ditanami dengan tanaman jangka pendek berupa sayur-sayuran dan kacang-kacangan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari selain mengharapkan bantuan/jatah hidup dari pemerintah, meskipun beberapa lahan usaha telah diolah dengan tanaman perkebunan dengan produksi yang sangat terbatas.

Masalahnya kemudian, bahwa masyarakat transmigran yang sudah bermukim lebih dari 1 (satu) tahun tidak lagi berhak mendapatkan jatah hidup dari pemerintah. Lalu, apakah masyarakat akan dapat bertahan hidup hanya dengan lahan pekarangan yang luasnya tidak lebih dari 1.000 meter persegi? Memang, masyarakat juga dibekali dengan lahan usaha untuk pertanian seluas 2 hektar untuk masing-masing KK tapi pada umumnya dalam kondisi yang belum layak olah sehingga belum berproduksi secara optimal. Kawasan permukiman belum dilengkapi dengan prasarana dan sarana penunjang. Akibatnya, masyarakat kesulitan melakukan aktifitas keseharian baik kegiatan ekonomi ataupun berinteraksi dengan sesama warga antar lain dikarenakan oleh kondisi jalan dan drainase yang masih minim serta jaringan listrik dan telekomunikasi belum ada.

Hingga saat ini, KTM Mahalona belum memperlihatkan embrio sebagai kawasan perumahan dan permukiman yang diharapkan tumbuh dan berkembang menjadi kota baru yang terpadu dan mandiri. Komponen-komponen pengembangan yang meliputi perumahan dan permukiman, prasarana dan sarana serta aktifitas ekonomi harus menjadi perhatian serius untuk mewujudkan konsep pengembangan KTM Mahalona. Kondisi aktual KTM Mahalona itulah yang melatarbelakangi pemilihan objek penelitian, untuk mengkaji, menganalisis dan merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona sebagai kota baru yang terpadu dan mandiri.

1.2. Rumusan Masalah

Dalam konteks regional, kawasan pengembangan perumahan dan permukiman KTM Mahalona terletak di Desa Mahalona Kecamatan Towuti dan berada dalam kawasan hutan yang berbatasan langsung dengan kawasan lindung dan area konsesi PT. INCO, Tbk sehingga berpotensi merusak kawasan lindung atau area konsesi PT. INCO, Tbk. Kawasan pengembangan perumahan dan permukiman KTM Mahalona memiliki luas lahan yang sudah di-*enclave* seluas 12.732,25 hektar termasuk 5.240 hektar milik PT. INCO, Tbk sehingga masih membutuhkan luas lahan minimal 5.627,75 hektar untuk memenuhi target rencana 18.000 hektar yang dapat menampung 9.000 KK masyarakat transmigran.

Pada kawasan KTM Mahalona, lahan usaha untuk pertanian dan perkebunan yang diharapkan menjadi penggerak utama perekonomian kawasan belum siap secara fisik. Masih ditemukan lahan-lahan warga transmigran belum siap olah dengan batang-batang pohon dan semak belukar sehingga menyulitkan warga untuk membersihkan dan mengolah secara konvensional (manual). Lahan pekarangan tidak mampu menopang kebutuhan sehari-hari yang dengan luasan terbatas ($1.000 \text{ m}^2/\text{KK}$) dan hanya ditanami dengan tanaman jangka pendek seperti sayur-sayuran, kacang-kacangan ataupun padi ladang.

Bagi masyarakat yang telah bermukim lebih dari 1 (satu) tahun tidak lagi berhak memperoleh jatah hidup sehingga sangat sulit mempertahankan kelangsungan hidup dalam kondisi lahan usaha yang belum layak olah serta belum tersedianya lapangan kerja sebagai sumber pendapatan alternatif dengan bertukang, menjadi buruh

harian atau mencari damar dan rotan. Hal ini akan memberikan peluang kepada masyarakat transmigran untuk mencari sumber penghidupan di luar kawasan KTM mahalona, dan ini akan menjadi embrio bagi terciptanya kota baru dengan masalah lama, yaitu masyarakat tidak dapat mengakses lapangan kerja dalam kawasan permukimannya sendiri.

Sebagai kota baru, KTM Mahalona belum menjadi kota yang mandiri, meskipun kawasan ini adalah kawasan permukiman yang didesain mendekati fungsi kota dan telah dihuni dalam kurun waktu 3 tahun terakhir. Saat ini, pembangunan perumahan belum mencapai jumlah rumah terbangun yang ditargetkan. Kawasan KTM Mahalona mencanangkan 9.000 unit rumah (9.000 KK) dalam kurun waktu 15 tahun, sehingga idealnya setiap tahun harus terbangun minimal 600 unit rumah. Kenyataannya, pada tahun ketiga pengembangan kawasan KTM Mahalona baru terbangun 480 unit rumah dari target minimal 1.800 unit sehingga terjadi deviasi 1.320 unit.

Pengembangan perumahan dan permukiman KTM Mahalona cenderung dengan kondisi prasarana dan sarana yang masih sangat terbatas baik kuantitas maupun kualitasnya. Prasarana dan sarana perkotaan seperti jalan dan drainase belum berfungsi optimal karena masih merupakan jalan tanah atau kerikil dengan saluran drainase tanah, bahkan beberapa prasarana perkotaan belum terbangun seperti jaringan listrik, persampahan, jaringan telepon, sarana olahraga dan rekreasi serta sarana industri dan perdagangan. Sementara sarana pendidikan, kesehatan, ekonomi dan sosial juga belum memadai dalam jumlah yang sangat terbatas. Dalam kawasan ini baru terdapat fasilitas pendidikan setingkat Sekolah Dasar (SD), fasilitas kesehatan setingkat Puskesmas Pembantu dan Pasar Desa.

Berdasarkan uraian permasalahan-permasalahan tersebut sesuai dengan fakta empiris yang ada diharapkan menjadi acuan dalam melakukan kegiatan penelitian pada lokasi studi, maka rumusan permasalahannya adalah "Belum optimalnya pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona sebagai kota baru yang terpadu dan mandiri".

Untuk menjawab permasalahan yang telah diidentifikasi, maka dilakukan pendekatan melalui metode *research question* (pertanyaan penelitian), yaitu :

Bagaimana konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona sebagai kota baru yang terpadu dan mandiri?.

1.3. Tujuan, Sasaran dan Manfaat Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah mengkaji dan menganalisis serta merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona sebagai kota baru yang terpadu dan mandiri berbasis agropolitan.

1.3.2. Sasaran Penelitian

Adapun sasaran-sasaran yang dilakukan untuk mencapai tujuan studi tersebut adalah :

- Menganalisis arahan kebijakan pemerintah daerah terkait pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada kawasan Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona.
- Mengidentifikasi dan menganalisis aktifitas usaha ekonomi terkait dengan tenaga kerja dan sektor basis (unggulan) pada kawasan KTM Mahalona.
- Menganalisis keberlanjutan pengembangan perumahan terhadap rencana yang ditargetkan serta ketersediaan prasarana dan sarana penunjang aktifitas masyarakat pada kawasan KTM Mahalona.

1.3.3. Manfaat penelitian

Manfaat dari hasil studi ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan dan bahan pertimbangan bagi pemerintah dan *stakeholders* lainnya dalam menentukan atau merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona sebagai kota baru yang mandiri berbasis agropolitan.

1.4. Ruang Lingkup

Bahasan ini dibatasi pada pokok bahasan "*Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona Kabupaten Luwu Timur*".

1.4.1. Ruang Lingkup Spasial

Ruang Lingkup Spasial kawasan KTM Mahalona dibatasi oleh batas administrasi wilayah yang meliputi :

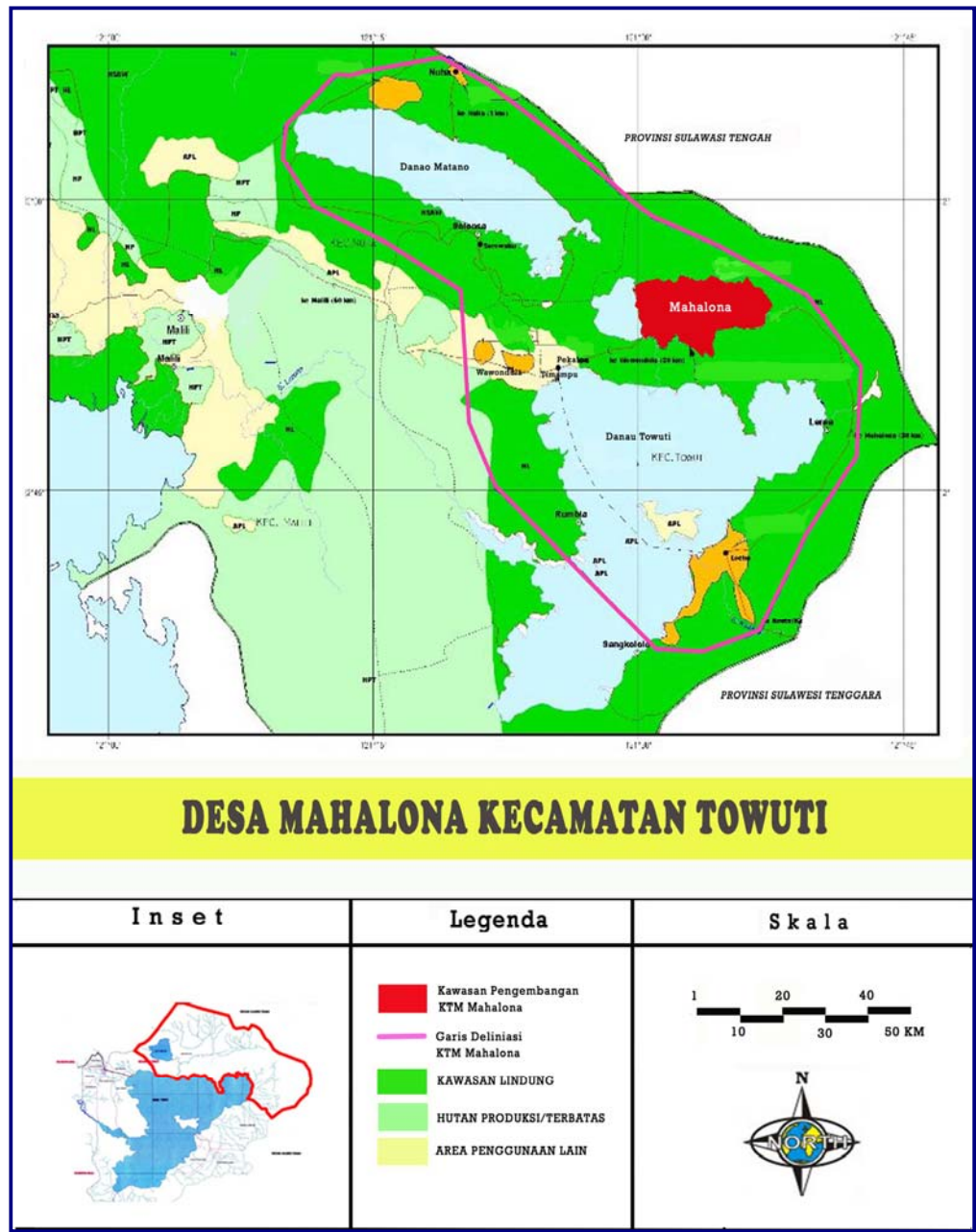
- Sebelah Utara berbatasan dengan hutan lindung dan area konsesi PT. INCO, Tbk.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Loeha.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan hutan lindung.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Pekaloa

Ruang lingkup spasial lebih lanjut akan ditentukan oleh batasan rencana pengembangan sesuai dengan tingkat kebutuhan dan ketersediaan lahan (area) pengembangan.

1.4.2. Ruang Lingkup Substansial

Studi ini dilaksanakan pada kawasan perumahan dan permukiman transmigrasi pada Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona Kecamatan Towuti Kabupaten Luwu Timur yang merupakan salah satu dari 14 lokasi di Indonesia sebagai pemukiman baru untuk masyarakat transmigran baik masyarakat pendatang maupun lokal. Lokasi studi ini dipilih karena merupakan kawasan permukiman baru yang berada di wilayah perdesaan dalam kawasan hutan dengan konsep pengembangan yang didesain mendekati fungsi kota, sehingga diharapkan menjadi alternatif pemecahan masalah perkotaan.

Kajian studi difokuskan pada aspek-aspek pengembangan perumahan dan permukiman yang terkait dengan arahan kebijakan Pemerintah Daerah, aktifitas usaha ekonomi dan keberlanjutan pengembangan perumahan dan permukiman serta prasarana dan sarana permukiman untuk membentuk kota baru yang mandiri berbasis

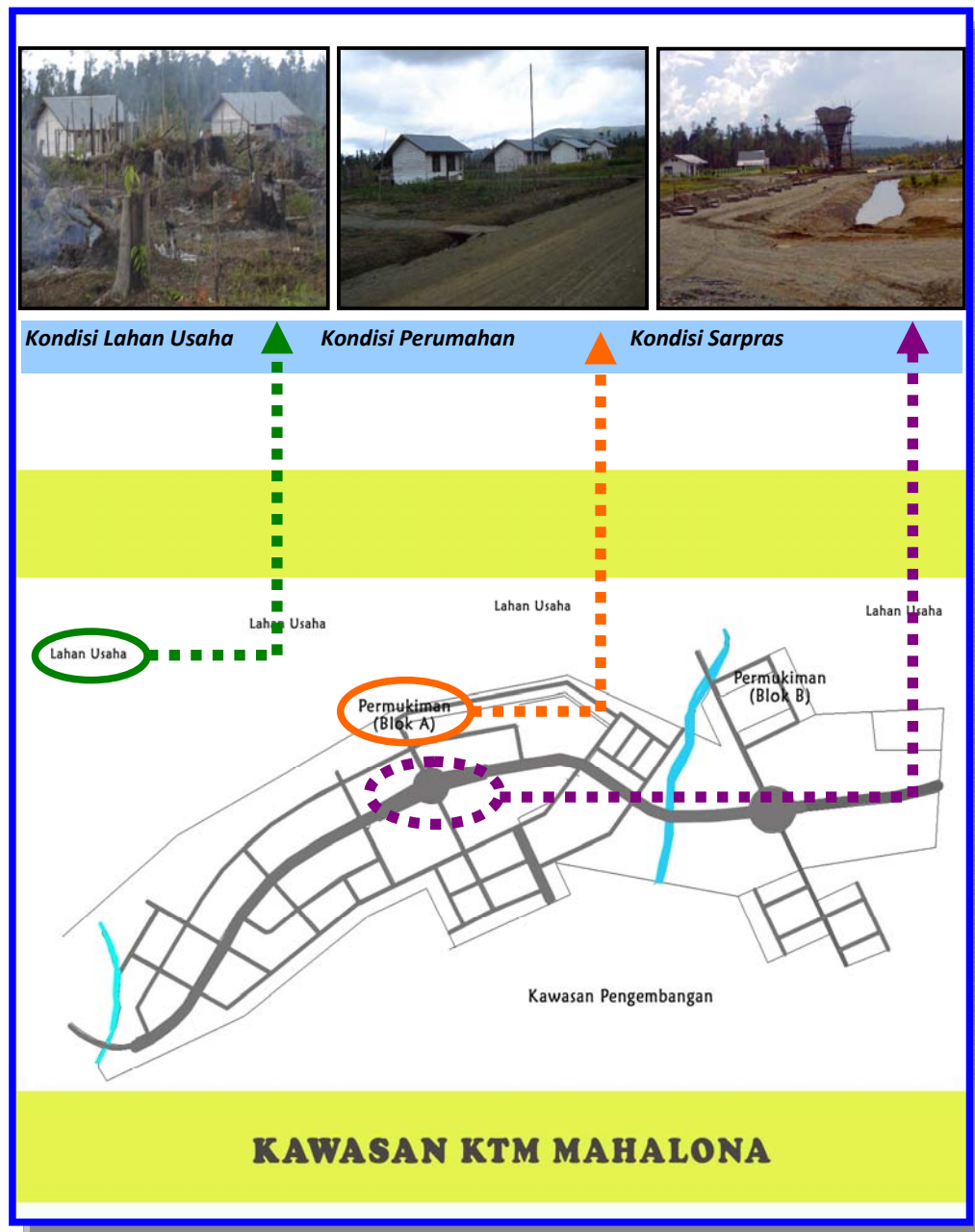


pada sektor pertanian.

Sumber : RTRW Kabupaten

GAMBAR 1.1

PETA WILAYAH PENGEMBANGAN KTM MAHALONA



Sumber : RTRW Kabupaten

GAMBAR 1.2

KONDISI EKSISTING KAWASAN KTM MAHALONA

1.5. Kerangka Fikir

Kerangka berpikir atau kerangka pemikiran adalah dasar pemikiran dari peneliti yang disintesis dari fakta-fakta, observasi, dan telaah dokumen. Kerangka

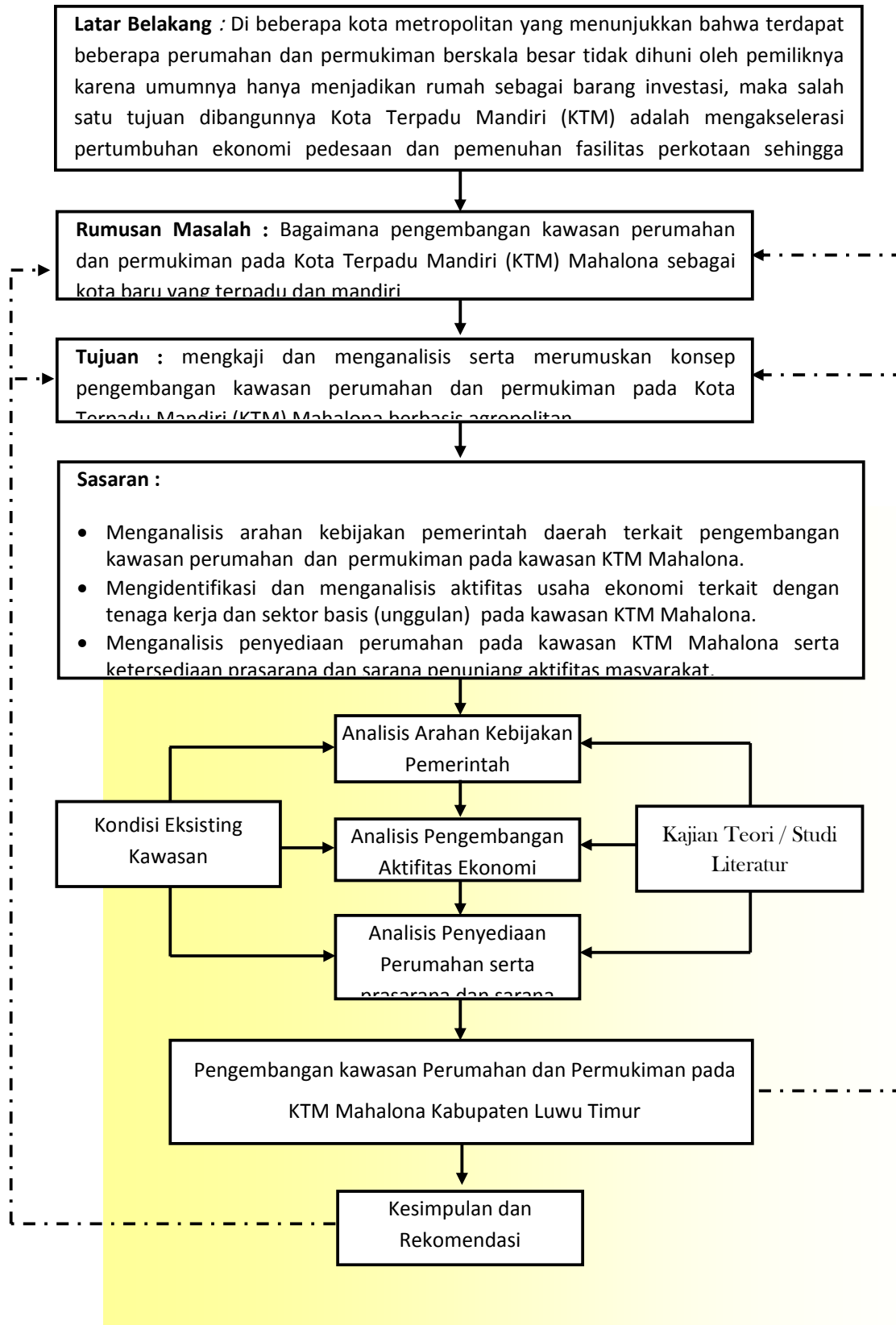
pemikiran memuat teori, dalil, dan konsep-konsep yang akan dijadikan dasar penelitian. Uraian dalam kerangka berpikir menjelaskan hubungan atau keterkaitan antara variabel penelitian sehingga memberikan gambaran jawaban permasalahan penelitian.

Proses pembangunan KTM merupakan upaya percepatan pembangunan daerah dengan model pengembangan kawasan terpadu yang melibatkan berbagai pihak (pemerintah, swasta dan masyarakat). Keberhasilannya sangat tergantung pada tingkat koordinasi dan kerjasama antar stakeholder sejak tahap perencanaan sampai dengan pelaksanaan kegiatan. Sebagai kawasan permukiman, maka ketersediaan perumahan pada kawasan KTM Mahalona merupakan komponen utama pengembangan kawasan.

KTM Mahalona sebagai kota baru, belum memenuhi kriteria sebagaimana layaknya kota-kota lain, baik dari sisi fisik kota maupun kehidupan sosial ekonomi masyarakatnya. Secara konseptual, indikator keberhasilan dan keberlanjutan KTM Mahalona adalah terwujudnya kota baru yang terpadu dan mandiri. Artinya, pengembangan perumahan dan permukiman dilakukan secara terpadu dan mampu menyediakan kebutuhannya sendiri sebagai kota baru.

Diharapkan kondisi ini dapat menjadi arahan kebijakan pembangunan untuk menciptakan kota baru yang mandiri yang ditandai dengan kondisi masyarakat dengan sumber pendapatan dari sektor pertanian, adanya hubungan antar kota dan wilayah serta kehidupan masyarakat yang aman dan nyaman dengan suasana kota yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana perkotaan.

Tujuan penelitian akan terjawab dengan melakukan pendekatan analisis kualitatif dan kuantitatif, dengan metode deskriptif yang akan memberikan gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta serta hubungan antar fenomena dalam wilayah studi serta potensi-potensi lokal dan permasalahan yang dimiliki sehingga dapat dirumuskan konsep dan strategi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona sebagai kota baru yang terpadu dan mandiri. Secara struktural dapat digambarkan pada skema kerangka fikir berikut :



GAMBAR 1.3.

1.6. Pendekatan Penelitian

Penelitian dengan judul Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman pada Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona Kabupaten Luwu Timur ini menggunakan pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Menurut Sugiyono (2009:1) bahwa pendekatan kuantitatif biasa juga disebut metode tradisional, karena sudah cukup lama digunakan sehingga sudah mentradisi sebagai metode untuk penelitian. Sebagai metode ilmiah (*scientific*) maka harus memenuhi kaidah-kaidah ilmiah yaitu konkrit, objektif, terukur, rasional, dan sistematis. Sedangkan metode kualitatif sering disebut metode penelitian naturalistik karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiah. Pada awalnya metode ini lebih banyak digunakan untuk penelitian dibidang antropologi budaya, karena data yang terkumpul dan analisisnya lebih bersifat kualitatif.

Pakar lain berpendapat bahwa pendekatan kuantitatif biasanya dilihat sebagai kegiatan pengumpulan dan analisis data berupa angka-angka, sedangkan kualitatif biasanya digunakan untuk pengumpulan dan analisis data yang menyadarkan pada pemahaman dengan penekanan pada makna-makna yang terkandung di dalamnya atau yang ada di balik kenyataan-kenyataan yang diamati (Suparlan dalam Patilima, 2007:4)

Pemilihan pendekatan campuran pada penelitian ini didasarkan kepada alasan karena sebagian pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian dan analisis data yang bersifat kuantitatif atau data statistik berupa angka-angka, sedangkan sebagian pengumpulan dan analisis data menggunakan instrumen penelitian dan analisis data yang bersifat kualitatif atau interpretasi terhadap objek yang diamati.

1.7. Metode Pelaksanaan Penelitian

Metode penelitian adalah salah satu tahapan penelitian yang menguraikan alat apa dan prosedur bagaimana penelitian dilakukan. Dalam pelaksanaan penelitian ini digunakan metode penelitian deskriptif yang relevan dengan pengembangan kawasan perumahan pada KTM Mahalona, dimana dalam proses pengkajiannya diperlukan pemaparan secara deskriptif dan terperinci terhadap obyek penelitian yang dijumpai.

Beberapa ahli mengatakan bahwa metode deskriptif sama dengan survei normatif (*normative survey*). Dengan metode deskriptif ini juga dilakukan evaluasi serta perbandingan-perbandingan terhadap hal-hal yang telah dikerjakan orang lain dalam menangani situasi atau masalah yang serupa dan hasilnya dapat digunakan dalam pembuatan rencana dan pengambilan keputusan di masa mendatang. Metode penelitian deskriptif dalam mengumpulkan data dengan menggunakan teknik wawancara dan observasi lapangan (Nazir, 1983).

1.8. Kebutuhan Data

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan data, baik data primer maupun data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian dan bisa dilakukan dengan wawancara, kuisioner ataupun *interview guide*. Data Sekunder adalah data primer yang diperoleh dari orang lain atau pihak lain atau data yang sudah diolah lebih lanjut dan disajikan oleh pengumpul data primer atau pihak lain yang pada umumnya disajikan dalam bentuk tabel-tabel atau diagram-diagram. Data sekunder biasanya digunakan oleh peneliti untuk memberikan gambaran tambahan, pelengkap ataupun untuk diproses lebih lanjut. Data-data yang dibutuhkan tersaji dalam tabel berikut :

TABEL I.1
DESAIN MATRIKS PENELITIAN

No	Sasaran	Kebutuhan Data	Analisis	Bentuk Data	Sumber Data	Tahun
1	Menganalisis Arahan kebijakan Pemerintah Daerah	Arahan Kebijakan Pembangunan dan Pengembangan Wilayah	Kualitatif Deskriptif	RPJP Kabupaten	Bappeda	2005
				RTRW Kabupaten	Bappeda	2005
				RP4D Kabupaten	Bappeda	2005
				Master Plan KTM Mahalona	Bappeda, Disnakertransos	2005
				Peta - Peta	Bappeda, Dinas PU & PR	2005, 2006
Lanjutan Tabel I.1						
2	Manganalisis	Aktifitas	Kualitatif	Ketersediaan	Disnakertransos	2008

	aktivitas ekonomi dan peluang investasi	Ekonomi basis agrobisnis dan agroindustri	dan Kuantitatif Deskriptif,	Tenaga Kerja	BPS	
				Kondisi Fisik Lahan Usaha	Desa, Kecamatan	2008
				Jenis Komoditas	Dinas Pertanian dan Perkebunan	2008
				Peluang Investasi	Disperindagkop	2008
3	Mengidentifikasi dan menganalisis tingkat pemenuhan kebutuhan rumah, ketersediaan Prasarana dan Sarana pendukung aktivitas	Pembangunan perumahan dan penyediaan prasarana dan sarana pendukung	Kualitatif dan Kuantitatif Deskriptif	Jumlah Kebutuhan Rumah	Disnakertransos Ka. UPT	2007
				Jumlah Rumah Terbangun	Disnakertransos Ka. UPT	2008
				Jaringan Jalan	Dinas PU dan PR	2008
				Jaringan Air Bersih	Dinas PU dan PR	2008
				Persampahan	Dinas PU dan PR	2008
				Jaringan Listrik	Dinas PU dan PR, PLN	2008
				Jaringan Telepon	Dinas PU dan PR, Telkom	2008
				Sarana Pemerintahan	Bagian pemerintahan	2008
				Sarana Pendidikan	Dikbudparmu-dora	2008
				Sarana Kesehatan	Dinas Kesehatan	2008
				Sarana Olahraga & Rekreasi	Dikbudparmu-dora	2008
				Sarana Sosial dan Budaya	Dikbudparmu-dora, Disnakertransos	2008
				Sarana Perdagangan & Industri	Disperindagkop	2008

Sumber : Hasil Olahan Penulis, 2009

1.8.1. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagai sumber dan berbagai cara. Bila dilihat dari sumber datanya, maka pengumpulan data dapat

menggunakan sumber primer dan sumber sekunder. Sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data, dan sumber sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen. Selanjutnya jika dilihat dari segi cara atau teknik pengumpulan data, maka teknik pengumpulan data dapat dilakukan dengan interview (wawancara), kuesioner (angket), observasi (pengamatan) dan gabungan ketiganya (Sugiyono, 2009:137).

- a. Wawancara, merupakan cara untuk mengumpulkan informasi yang tidak mungkin diperoleh melalui observasi. Pada metode wawancara, peneliti mengajukan pertanyaan-pertanyaan secara lebih bebas dan leluasa. Biasanya, peneliti mempunyai cadangan pertanyaan yang perlu dipertanyakan kepada informan. Dengan teknik ini diharapkan wawancara berlangsung luwes, arahnya bisa lebih terbuka, percakapan tidak membuat jenuh kedua belah pihak sehingga diperoleh informasi yang lebih kaya. Metode wawancara menggunakan panduan wawancara yang berisi butir-butir pertanyaan untuk diajukan kepada informan. Melalui teknik ini peneliti mendapatkan informasi yang mendalam, karena :
 - Peneliti dapat menjelaskan pertanyaan yang tidak dimengerti oleh responden;
 - Peneliti dapat mengajukan pertanyaan susulan (*follow up question*);
 - Responden cenderung menjawab apabila diberi pertanyaan;
 - Responden dapat menceritakan sesuatu yang terjadi di masa lampau dan masa mendatang.
- b. Observasi lapangan, dilakukan dengan melihat objek – objek yang menjadi pengamatan dalam kawasan penelitian. Observasi dilakukan dengan mengambil foto-foto sebagai bahan dokumentasi di sekitar lokasi penelitian serta pemetaan terhadap fasilitas pendidikan, kesehatan, perdagangan, perkantoran dan fasilitas lainnya. Metode ini mengharuskan peneliti turun ke lapangan mengamati hal-hal yang berkaitan dengan ruang, tempat, pelaku, kegiatan, benda, waktu, peristiwa, tujuan dan perasaan dari pelaku kegiatan. Namun demikian tidak semua harus diamati, tergantung kebutuhan data penelitian.
- c. Telaah Dokumen, yang berkaitan dengan latar belakang objek penelitian di masa lampau melalui sumber-sumber sejarah, laporan peneliti terdahulu maupun tulisan-tulisan yang membahas objek penelitian. Telaah dokumen dilakukan

dengan maksud untuk menginterpretasikan makna yang tersirat dalam catatan yang tersurat dalam dokumen atau arsip.

1.8.2. Teknik Pengolahan Data dan Penyajian Data

1.8.2.1. Teknik Pengolahan Data

Dari yang telah diperoleh akan dilakukan pengolahan dengan cara deskriptif, yaitu dengan mendeskripsikan dan menggambarkan data yang telah terkumpul dan pada akhirnya dapat ditafsirkan serta dapat disimpulkan. Dalam pengolahan data, ada beberapa tahapan yang akan dilakukan, yaitu :

- Editing, merupakan tahap awal yang dilakukan dalam rangka pemilihan data yang dibutuhkan.
- Klasifikasi, merupakan tahapan pemisahan data berdasarkan analisis yang akan dilaksanakan.
- Analisis, merupakan tahapan penilaian secara kualitatif terhadap data yang ada.

1.8.2.2. Teknik Penyajian data

Dari data yang sudah diperoleh dan dipilih untuk menjadi data yang bisa dianalisis, maka data tersebut dapat disajikan dalam beberapa bentuk, antara lain :

- Secara deskriptif, terutama untuk data yang berkaitan dengan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman.
- Gambaran peta-peta secara diagramatis serta skema-skema yang bisa menggambarkan hasil wawancara dengan narasumber serta masyarakat yang dipilih untuk diwawancarai.
- Menampilkan foto-foto yang diperoleh pada objek penelitian dan relevan dengan substansi penelitian.

1.9. Teknik Sampling

Dalam menentukan teknik pengambilan sampel yang akan digunakan dalam suatu penelitian, ada tiga hal yang harus diperhatikan yaitu biaya, tenaga dan waktu. Dalam suatu penelitian biasanya populasi yang diteliti banyak jumlahnya, sehingga tidak mungkin mampu meneliti semuanya. Untuk itu diperlukan penarikan beberapa contoh/sampel dari populasi itu atau yang dinamakan sampling. Dalam penelitian ini,

tidak ada sampel acak tetapi sampel bertujuan (*purposive sampling*) yaitu sampel yang dipilih menurut tujuan penelitian sehingga peneliti membutuhkan data langsung dari sumber informasi.

1.10. Teknik Analisis

Taknik analisis dalam studi ini diarahkan sebagai tindak lanjut setelah tahap pengumpulan data untuk memperoleh output studi yang diharapkan yaitu menganalisis pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona terkait dengan arahan kebijakan, aktivitas usaha ekonomi dan penyediaan perumahan serta prasarana dan sarana permukiman. Dalam tahap ini, ada beberapa asumsi pendekatan yang dapat dipilih, antara lain :

1.10.1. Analisis Deskriptif Kualitatif

Analisis deskriptif kualitatif dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan/melukiskan keadaan subjek atau objek penelitian berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya. Usaha mendeskripsikan fakta-fakta itu pada tahap permulaan yang fokus pada usaha mengemukakan gejala-gejala secara lengkap dalam aspek yang dikaji.

Oleh karena itu, analisis deskriptif kualitatif tidak lebih dari kajian yang bersifat penemuan fakta apa adanya dan tidak sekedar menunjukkan distribusinya, akan tetapi termasuk usaha mengemukakan hubungan satu sama lain di dalam aspek-aspek yang diselidiki. Teknik ini digunakan untuk menganalisis komponen-komponen pengembangan kawasan perumahan dan permukiman menyangkut pengembangan perumahan dan permukiman, penyediaan prasarana dan sarana pendukung serta aktivitas ekonomi sektor pertanian dan perkebunan sebagai pendukung utama kota agropolitan.

1.10.2. Analisis Deskriptif Kuantitatif

Analisis Deskriptif Kuantitatif dilakukan melalui perhitungan-perhitungan tertentu atau menggunakan unsur-unsur tertentu yang bersifat kuantitatif. Pada studi ini, digunakan untuk mengukur pemenuhan kebutuhan rumah dan kebutuhan prasarana dan sarana serta mengetahui prosentase pemenuhan kebutuhan.

Deskriptif kuantitatif digunakan untuk menghitung jumlah kebutuhan perumahan, realisasi pembangunan perumahan, tingkat deviasi dan pencapaian target pada akhir tahun rencana sehingga diperoleh tingkat kebutuhan pembangunan perumahan setiap tahun sesuai dengan target rencana. Teknik analisis ini juga digunakan untuk menghitung jumlah penduduk awal dan proyeksi jumlah penduduk sesuai dengan tahun rencana serta menghitung laju pertumbuhan penduduk dan tingkat kepadatan penduduk dalam kawasan itu sehingga diperoleh jumlah dan tingkat kepadatan penduduk pada akhir tahun rencana dengan menggunakan rumus bunga berganda sesuai dengan Permendagri No. 2 Tahun 1987, yang dihitung berdasarkan angka rata-rata pertumbuhan (r), yaitu :

$$P_t = P_o (r + 1)^n$$

Dimana :

- P_t = Jumlah penduduk pada tahun rencana
- P_o = Jumlah penduduk tahun dasar
- r = Laju pertumbuhan
- n = Selisih tahun rencana dengan tahun dasar

Untuk mengetahui potensi penduduk berdasarkan mata pencaharian dan tenaga kerja, dapat dianalisis berdasarkan angka beban tanggungan atau nilai rasio ketergantungan dan tingkat partisipasi angkatan kerja. Rasio Ketergantungan (RK) menggunakan rumus :

$$RK = \frac{P_{0-14} + P_{65}}{P_{15-64}} \times 100$$

Sementara Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) menggunakan rumus :

$$TPAK = \frac{\text{Jumlah Angkatan Kerja}}{\text{Jumlah Penduduk Usia Kerja}} \times 100$$

Angka RK dan TPAK didasarkan pada penilaian :

- Angka RK/TPAK tinggi ≥ 70
- Angka RK/TPAK sedang = 51-69
- Angka RK/TPAK rendah < 50

1.10.3. Analisis LQ (*Location Quotient*)

Untuk menganalisis basis ekonomi suatu wilayah, maka dapat dilakukan dengan menggunakan analisis **LQ** (*Location Quotient*) yaitu untuk mengetahui seberapa besar tingkat spesialisasi sektor-sektor basis atau unggulan. Dalam teknik analisis LQ berbagai perubah (faktor) dapat digunakan sebagai indikator pertumbuhan wilayah, misalnya kesempatan kerja (tenaga kerja) dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), dengan menggunakan rumus :

$$LQ = \frac{ps/pl}{Ps/PI}$$

Di mana :

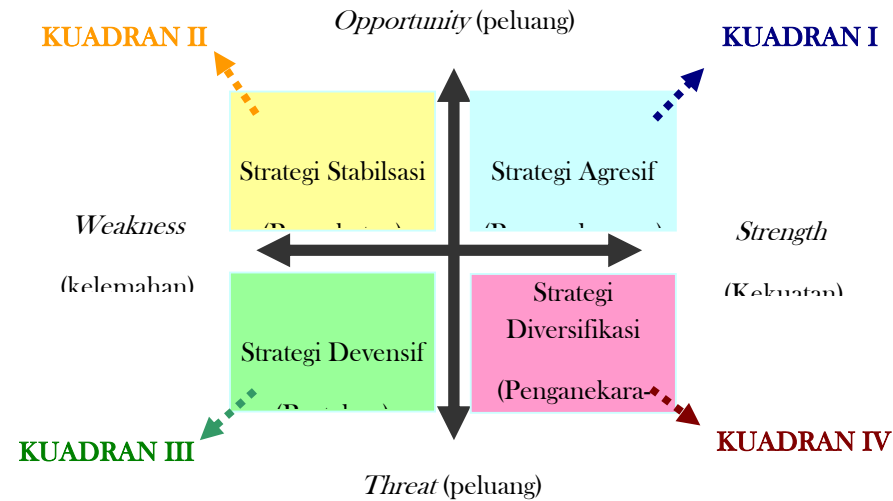
- LQ = Location Quotient
- ps = Produksi/kesempatan kerja suatu sektor, pada tingkat lokal.
- pl = Produksi/kesempatan kerja total, pada tingkat lokal.
- Ps = Produksi/kesempatan kerja suatu sektor, pada tingkat regional.
- PI = Produksi/kesempatan kerja total, pada tingkat regional.

Berdasarkan hasil perhitungan LQ, dapat dianalisis dan disimpulkan sebagai berikut :

- Jika $LQ > 1$ disebut sektor basis, yaitu sektor yang spesialisasinya lebih besar daripada tingkat wilayah acuannya.
- Jika $LQ < 1$ disebut sektor nonbasis, yaitu sektor yang tingkat spesialisasinya lebih kecil daripada tingkat wilayah acuan.
- Jika $LQ = 1$ tingkat spesialisasinya sama dengan wilayah acuan.

1.10.4. Analisis SWOT

Untuk merumuskan strategi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona, digunakan analisis SWOT. Analisis SWOT (*Strength-Weakness-opportunity-Threat*) pada dasarnya merupakan model analisis strategi dengan mensintesa aspek internal berupa kekuatan dan kelemahan serta aspek internal berupa peluang dan tantangan dalam bentuk matriks. Analisis ini digunakan untuk menentukan potensi dan kendala pengembangan kawasan (Freddy Rangkuty, 2004). Analisis SWOT membandingkan antara faktor internal dan eksternal serta dibagi dalam kuadran-kuadran yang masing-masing kuadran berisi strategi seperti pada Gambar 1.4 berikut :



Sumber : Freddy Ranguti, 2004

GAMBAR 1.4

DIAGRAM ANALISIS SWOT

- Kuadran I : merupakan situasi yang sangat menguntungkan, memiliki peluang dan kekuatan sehingga dapat memanfaatkan peluang yang ada. Strategi yang harus diterapkan dalam kondisi ini adalah mendukung kebijakan pertumbuhan yang agresif.
- Kuadran II : Memiliki peluang pasar yang cukup besar tetapi di lain pihak menghadapi beberapa kendala/kelemahan. Fokus strategi ini adalah meminimalkan masalah-masalah internal sehingga dapat merebut peluang pasar yang lebih baik.
- Kuadran III : Merupakan situasi yang sangat tidak menguntungkan, menghadapi berbagai ancaman dengan kelemahan yang ada.
- Kuadran IV : Meskipun menghadapi berbagai ancaman tetapi memiliki kekuatan internal. Strategi yang harus diterapkan adalah menggunakan peluang jangka panjang dengan cara strategi diversifikasi (penganekaragaman).

Selanjutnya, alat yang digunakan untuk menyusun faktor-faktor strategi adalah matriks SWOT. Matriks ini dapat menggambarkan secara jelas interaksi antara faktor internal dan faktor eksternal. Suatu interaksi dimana peluang dan ancaman (eksternal)

yang dihadapi dapat disesuaikan dengan kekuatan dan kelemahan (internal) yang dimilikinya, dapat menghasilkan 4 (empat) alternatif strategi seperti tersaji dalam Tabel I.2 berikut :

TABEL I.2

INTERAKSI ANTAR FAKTOR MATRIKS SWOT

INTERNAL EKSTERNAL	Strengths (S)	Weakness (W)
	Tentukan faktor-faktor kekuatan internal	Tentukan faktor-faktor kelemahan internal
Oppotunities (O) Tentukan faktor-faktor peluang eksternal	Strategi S-O Ciptakan strategi yang menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang	Strategi W-O Ciptakan strategi yang meminimalkan kelemahan untuk memanfaatkan peluang
Threats (T) Tentukan faktor-faktor ancaman eksternal	Strategi S-T Ciptakan strategi yang menggunakan kekuatan untuk mengatasi ancaman	Strategi W-T Ciptakan strategi yang meminimalkan kelemahan untuk mengatasi ancaman

Strategi S-O : Strategi ini dibuat berdasarkan jalan pikiran, yaitu dengan memanfaatkan seluruh kekuatan untuk merebut dan memanfaatkan peluang sebesar-besarnya.

Strategi S-T : Strategi yang digunakan dalam menggunakan kekuatan yang dimiliki untuk mengatasi ancaman.

Strategi W-O : Strategi ini diterpkan berdasarkan pemanfaatan peluang yang ada untuk meminimalkan kelemahan.

Strategi W-T : Strategi ini didasarkan kegiatan yang bersifat defensif dan berubah meminimalkan kelemahan serta menghindari ancaman.

Menurut Freddy Rangkuti (2004) secara garis besar, langkah-langkah menyusun analisis SWOT, sebagai berikut :

- 1) Mengidentifikasi dan menghimpun informasi berupa daftar faktor-faktor internal dan eksternal yang memiliki dampak penting terhadap kesuksesan dan kegagalan.

- 2) Menyusun matriks faktor internal dan faktor eksternal sebagai informasi dasar guna merumuskan langkah-langkah untuk mengembangkan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona Kabupaten Luwu Timur. Matriks ini diperoleh dengan nilai pembobotan dan rating dari faktor-faktor internal dan eksternal.

a. Langkah-langkah dalam menyusun matriks faktor internal adalah :

- Tentukan faktor-faktor yang menjadi kekuatan dan kelemahan dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona (kolom 2).
- Beri nilai pengaruh (kolom 3) untuk kekuatan dan kelemahan dengan skala mulai dari angka 1 (tidak penting), 2 (agak penting), 3 (penting) dan 4 (sangat penting).

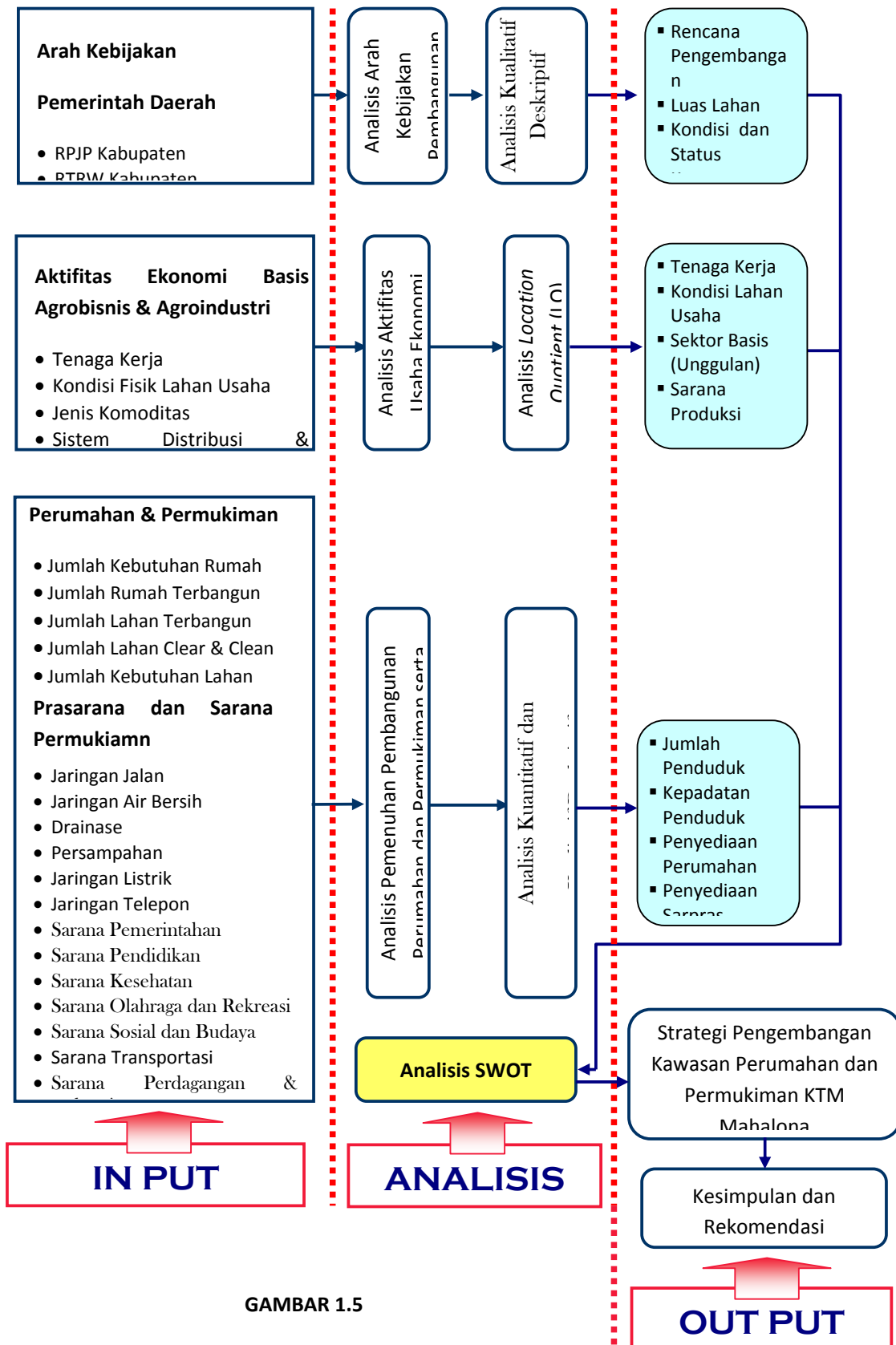
Kemudian bagi nilai-nilai pengaruh tersebut dengan total jumlah nilai pengaruh untuk mendapatkan bobot (kolom 4), sehingga apabila semua bobot dijumlahkan hasilnya adalah 1.

- Hitung rating kekuatan (kolom 5) untuk masing-masing indikator dengan skala mulai dari 1 (tidak baik), 2 (agak baik), 3 (baik) dan 4 (sangat baik).
- Hitung rating kelemahan (kolom 5) untuk masing-masing indikator dengan skala mulai dari -1 (tidak buruk), -2 (agak buruk), -3 (buruk) dan -4 (sangat buruk).
- Kalikan masing-masing bobot kekuatan dan kelemahan (kolom 4) dengan rating (pada kolom 5) untuk mendapatkan total nilai (kolom 6).
- Jumlahkan nilai total kekuatan (+) dan kelemahan (-) untuk memperoleh jumlah akhir. Angka akhir ini menunjukkan posisi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman dalam analisis kuadran, apakah dalam posisi kekuatan atau kelemahan.

b. Langkah-langkah dalam menyusun matriks faktor eksternal adalah :

- Tentukan faktor-faktor yang menjadi peluang dan tantangan dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona (kolom 2).
- Beri nilai pengaruh (kolom 3) untuk peluang dan tantangan dengan skala mulai dari angka 1 (tidak penting), 2 (agak penting), 3 (penting) dan 4 (sangat penting).

- Kemudian bagi nilai-nilai pengaruh tersebut dengan total jumlah nilai pengaruh untuk mendapatkan bobot (kolom 4), sehingga apabila semua bobot dijumlahkan hasilnya adalah 1.
 - Hitung rating peluang (kolom 5) untuk masing-masing indikator dengan skala mulai dari 1 (tidak baik), 2 (agak baik), 3 (baik) dan 4 (sangat baik).
 - Hitung rating tantangan (kolom 5) untuk masing-masing indikator dengan skala mulai dari -1 (tidak buruk), -2 (agak buruk), -3 (buruk) dan -4 (sangat buruk).
 - Kalikan masing-masing bobot peluang dan tantangan (kolom 4) dengan rating (pada kolom 5) untuk mendapatkan total nilai (kolom 6).
 - Jumlahkan nilai total peluang (+) dan tantangan (-) untuk memperoleh jumlah akhir yang menunjukkan posisi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona dalam analisis kuadran, apakah dalam posisi peluang atau tantangan.
- 3) Menggambarkan posisi dalam kuadran SWOT berdasarkan jumlah nilai akhir analisis matriks faktor internal dan faktor eksternal.
 - 4) Menyusun matrik analisis SWOT berdasarkan informasi faktor internal dan eksternal serta analisis faktor internal dan eksternal.
 - 5) Berdasarkan analisis kuadran dan analisis SWOT akan dirumuskan strategi dan tindakan-tindakan yang diperlukan untuk mengembangkan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona Kabupaten Luwu Timur.



GAMBAR 1.5

SKEMA KERANGKA ANALISIS

1.11. Sistematika Penulisan

Pembahasan studi ini dibagi dalam lima bab, yang masing-masing secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan secara garis besar apa yang akan dibahas dalam pratesis ini, mencakup : latar belakang, rumusan masalah, tujuan, sasaran dan manfaat, ruang lingkup, kerangka pikir, pendekatan penelitian, metode pelaksanaan penelitian, kebutuhan data, teknik sampling, teknik analisis, kerangka analisis, dan sistematika penulisan.

BAB II : PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN SEBAGAI KOTA BARU YANG TERPADU DAN MANDIRI

Bab ini berisikan teori dan konsep untuk memperoleh jawaban teoritis atas rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian. Teori dan konsepsi dalam penyusunan tesis ini yaitu, teori-teori tentang kota baru, kota baru mandiri, kota agropolitan, perumahan, permukiman dan lingkungan, sarana lingkungan permukiman serta beberapa kajian literatur yang terkait dengan wilayah studi.

BAB III : MAHALONA SEBAGAI PUSAT PENGEMBANGAN KOTA TERPADU MANDIRI (KTM)

Bab ini menyajikan gambaran umum tentang kondisi dan letak geografis, Aksesibilitas, Kependudukan, Kondisi Sosial dan Budaya Masyarakat, Pendidikan dan Keterampilan, Sarana dan Prasarana Wilayah, serta Kegiatan Usaha dan Potensi Wilayah pada kawasan KTM Mahalona.

BAB IV : ANALISIS PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN PADA KTM MAHALONA

Bab ini berisikan tentang analisis terhadap hal-hal yang terkait dengan pengembangan perumahan dan permukiman pada kawasan KTM

Mahalona yaitu analisis tentang arahan kebijakan Pemerintah Daerah, analisis aktifitas usaha ekonomi, dan analisis terhadap penyediaan perumahan, serta prasarana dan sarana permukiman. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis *Location Quotient* (LQ) dan Analisis SWOT dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif deskriptif.

BAB V : KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini berisikan tentang kesimpulan temuan studi atas hasil analisis aspek-aspek pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona dan rekomendasi terhadap temuan studi tersebut.

B A B II

PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN SEBAGAI KOTA BARU YANG TERPADU DAN MANDIRI

2.1. Kota Baru

Bertolak dari negara–negara maju, dimana pengembangan kota baru dimaksudkan sebagai upaya untuk memecahkan permasalahan perkembangan perkotaan, maka Indonesia sebagai negara berkembang telah mengembangkan gagasan pembangunan kota baru. Sebagai bagian dari kebijakan pengembangan kota baru di Indonesia, maka pada Repelita IV ditekankan bahwa “Pemerintah perlu memprakarsai pembangunan yang terencana berupa kawasan pemukiman baru, dan di tempat– tempat tertentu juga merintis pembangunan kota baru yang mandiri. Usaha ini sekaligus dapat diarahkan dalam usaha untuk mengembangkan wilayah yang belum berkembang dengan cara memberikan kontribusi untuk mengembangkan kesejahteraan dan mutu lingkungan kehidupan di wilayah sekitarnya”.

Dari berbagai pengalaman, baik di negara maju maupun negara berkembang dapat dilihat bahwa pembangunan kota baru memiliki dua esensi pokok yaitu :

- Pengembangan kota baru dapat membantu memecahkan masalah serta mengurangi beban perkotaan yaitu dengan mendesentralisasikan kegiatan fungsional kota terutama perumahan permukiman dan kegiatan kerja ;
- Pembangunan kota baru juga dapat meningkatkan pengembangan wilayah yang belum berkembang, dilakukan pengembangan baru yang akan berfungsi sebagai pusat pengembangan wilayah baru.

2.1.1. Pengertian Kota Baru

Berbagai persoalan di kota–kota besar menyangkut perkembangan aktifitas kota dan keterbatasan ketersediaan lahan mengakibatkan terjadinya kesenjangan antara permintaan (*demand*) dan ketersediaan (*supply*). Melihat

kondisi itu, maka banyak ahli yang merumuskan suatu gagasan baru yang dianggap bisa mereduksi beban kota, dengan mencoba mengembangkan kosep ”kota baru”, antara lain :

- a. Corden yang dikutip oleh Sujarto dalam Malik (2003:30) mendefinisikan kota baru sebagai suatu komunitas dengan ukuran populasi terbatas, direncanakan di bawah suatu pengusaha atau agen pengembang langsung sebagai satu unit besar yang terdiri dari perumahan, pelayanan rekreasi, tempat kerja yang cukup untuk meningkatkan kondisi sosial dan ekonomi penduduk yang beragam.
- b. Golany (1987:354-356), menguraikan bahwa kota baru merupakan kota atau kawasan permukiman yang direncanakan, dibangun, dan dikembangkan dalam skala besar pada daerah yang masih kurang penduduknya, sehingga diharapkan mampu berkembang sendiri dan memenuhi kebutuhannya sendiri. Dalam pengembangannya, kota baru biasanya berorientasi pada sektor agrobisnis dan agroindustri.
- c. Verma dalam Budihardjo; Sudjarto (1999), mendefenisikan bahwa kota baru merupakan upaya pengembangan lahan yang luasnya mampu menyediakan elemen–elemen pendukung kota berupa perumahan dan permukiman, perdagangan dan industri sehingga mampu memberikan :
 - Kesempatan untuk hidup dan bekerja dalam lingkungannya sendiri;
 - Beragam jenis dan harga rumah yang lengkap;
 - Ruang terbuka bagi kegiatan pasif dan aktif serta melindungi kawasan tempat tinggal dari dampak kegiatan industri;
 - Pengendalian segi estetika yang kuat;
 - Pengadaan biaya/investasi yang cukup besar untuk kegiatan pembangunan awal.
- d. Golany dalam Budihardjo; Sudjarto (1999), menguraikan bahwa kota baru tidak selalu berarti bahwa kota di bangun di atas lahan yang baru, tetapi juga merupakan pengembangan dan pembaharuan permukiman perdesaan atau kota kecil secara total menjadi kota yang lengkap dan mandiri.

Dari berbagai pengertian tentang kota baru, dapat disimpulkan bahwa kota baru intinya : (1) merupakan hasil perencanaan yang menyeluruh dan utuh dalam rangka membentuk suatu komunitas baru pada lahan baru ataupun yang

sudah berpenghuni; (2) dirancang dan dibangun dalam rangka meningkatkan kemampuan dan fungsi permukiman; (3) dalam lingkungan kota baru, manusia dapat melakukan aktifitas karena lingkungan tempat tinggal di kota baru telah menyediakan prasarana dan sarana yang dibutuhkan; dan (4) mampu berfungsi sebagai kota yang mandiri dan menyediakan lapangan pekerjaan bagi penduduk.

2.1.2. Karakteristik Kota Baru

Jika ditinjau dari beberapa aspek, maka karakteristik kota baru tercermin dari tabel berikut ini :

TABEL II.1
VARIABEL PENDUKUNG DAN KARAKTERISTIK KOTA BARU

No.	Variabel	Karakteristik
1	Tujuan Pembangunan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sebagai wadah penempatan pembangunan sarana penunjang perkotaan ▪ Menjadi pusat pembangunan wilayah baru
2	Lokasi Pembangunan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berada pada wilayah baru atau kota kecil ▪ Berlokasi lebih dari 40 km dari kota lainnya ▪ Dalam kondisi strategis dapat berhubungan dengan kawasan industri, pelabuhan dan kota lain
3	Fungsi Sosial dan Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Memiliki fungsi kegiatan khusus (penelitian, militer, wisata dan transmigrasi) ▪ Mampu menunjang kehidupan sendiri ▪ Sebagai pusat pembangunan wilayah sekitarnya ▪ Memiliki kemampuan ekonomis sebagai daya tarik
4	Sifat Fisik Kota	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Secara spasial memiliki fungsi dan bentuk yang spesifik sebagai kotabaru ▪ Memiliki identitas fisik kota sendiri sebagai kota khusus (penelitian, militer, wisata dan transmigrasi)

Sumber : Malik, 2003

Sebagai sebuah kota, maka kota baru seyogyanya memiliki karakteristik sebuah kota pada umumnya yang dilengkapi dengan tempat hunian (permukiman), prasarana dan sarana, serta menjadi pusat pelayanan umum dan penyediaan lapangan kerja sehingga masyarakatnya memiliki kesempatan untuk hidup dan bekerja dalam lingkungannya sendiri.

2.1.3. Kota Baru Mandiri

Kota Baru Mandiri merupakan sebuah kota baru dengan kemampuan sendiri baik secara fisik maupun ekonomi sehingga tidak lagi tergantung pada kota induknya. Kota baru mandiri berkembang secara mandiri sehingga dapat memenuhi kebutuhannya sendiri yang kecenderungan pengembangannya pada sektor pertanian, perkebunan, dan industri. Secara fisik, keberadaannya jauh dari kota induk atau kota-kota lain dalam radius lebih dari 40 km.

Kota baru yang mandiri adalah satu kesatuan lingkungan permukiman yang tak terpisahkan antara perumahan, fasilitas, pelayanan dan ketersediaan lahan. Kota baru mandiri yang telah dikenal di Indonesia dalam kurun waktu 5 tahun terakhir sebagai Kota Terpadu Mandiri (KTM) membutuhkan lahan yang luas. Oleh karenanya, lahan harus dikelola dengan baik sebagai benda sosial untuk kepentingan masyarakat secara umum sehingga lahan tidak dijadikan sebagai komoditi ekonomi yang dipertarungkan di pasar bebas (Budiharjo, 2009 : 84-89).

2.1.4. Kota Baru Mandiri dan Seimbang

Idealnya, kota baru harus dirancang sebagai kota taman yang merupakan senyawa antara keagungan kota dan keseragaman desa dengan 2 (dua) prinsip utama yaitu kemandirian (*self-containment*) dan keseimbangan (*balanced development*). Kemandirian yang dimaksud adalah kota baru yang dibangun harus mandiri dengan ketersediaan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos), lapangan kerja, pendidikan, rekreasi, perbelanjaan, taman, kuburan dan ruang terbuka. Keseimbangan, menyiratkan bahwa penduduk yang bermukim di kota baru adalah perpaduan yang seimbang dan harmonis baik dari sisi sosial ekonomi, kelompok umur, tingkat pendidikan maupun keahlian (Budihardjo, 2009:89)

2.2. Kota Terpadu Mandiri (KTM)

2.2.1. Pengertian KTM

Kota Terpadu Mandiri (KTM) adalah kawasan transmigrasi yang pebangunan dan pengembangannya dirancang menjadi pusat pertumbuhan yang mempunyai fungsi perkotaan melalui pengelolaan sumber daya alam yang berkelanjutan (Depnakertrans, 2006). Fungsi perkotaan dimaksud antara lain

meliputi : (1) Pusat kegiatan agribisnis mencakup pengolahan hasil pertanian menjadi barang produksi dan atau barang konsumsi; pusat pelayanan agroindustri khusus (*special agroindustry services*), dan pemuliaan tanaman unggul; pusat pendidikan dan pelatihan di sektor pertanian, industri, dan jasa; (2) Pusat perdagangan wilayah yang ditandai dengan adanya lembaga keuangan pasar, pasar grosir dan pergudang.

2.2.2. Kriteria Pembentukan KTM

Pembentukan Kota Terpadu Mandiri (KTM) didasarkan pada beberapa pertimbangan, antara lain :

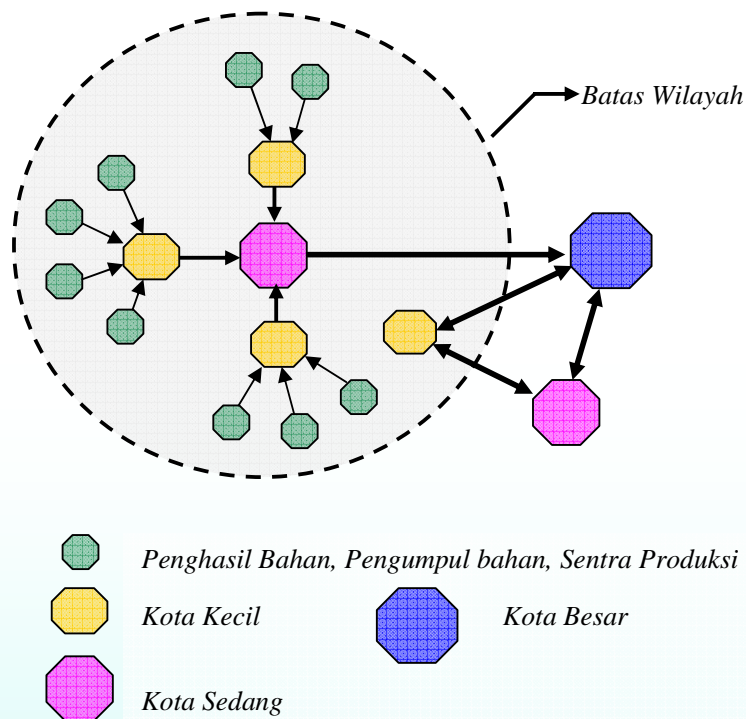
- Masuk dalam kawasan budidaya non kehutanan (APL dan HPK) dan tidak bertentangan dengan RTRWP/RTRWK.
- Luas seluruh wilayah KTM minimal 18.000 Ha, yang diprediksikan berdaya tampung ± 9.000 KK terdiri dari transmigran dan penduduk sekitar.
- Memiliki potensial untuk mengembangkan komoditi unggulan yang memenuhi skala ekonomis.
- Mempunyai kemudahan hubungan dengan pusat pertumbuhan yang sudah ada.
- Kawasan yang diusulkan bebas dari peruntukan pihak lain, tidak mengandung masalah sosial, merupakan aspirasi masyarakat setempat dan atau badan usaha.
- Usulan pembangunan KTM merupakan kesepakatan bersama antara pemerintah kabupaten dan DPRD

2.3. Kota Agropolitan

Konsep agropolitan adalah kebijakan pemerintah pusat yang merupakan pendekatan terpadu dari beberapa departemen bidang ekonomi untuk pembangunan di perdesaan khususnya pertanian dengan melengkapi infrastruktur, memperluas akses terhadap kredit usaha untuk meningkatkan nilai tambah sektor pertanian. Kebijakan ini dirancang dan dilaksanakan dengan mensinergikan berbagai potensi yang ada untuk mendorong berkembangnya sistem dan usaha agrobisnis yang berdaya saing, berbasis kerakyatan, berkelanjutan, dan terdesentralisasi (Deptan dalam Yunelimeta, 2008)

Kota agropolitan memandang bahwa pembangunan wilayah ditujukan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi yang mendorong aktifitas perdesaan dan desa-desa *hinterland* melalui pengembangan ekonomi yang tidak terbatas sebagai pusat pelayanan sektor pertanian, tetapi juga pembangunan sektor secara luas usaha pertanian, industri kecil, pariwisata dan jasa pelayanan. Dalam hal ini dukungan infrastruktur sangat diperlukan untuk mendorong terjadinya peningkatan produktifitas bagi faktor-faktor produksi pertanian.

Tujuan utama kebijakan ini adalah untuk memenuhi pelayanan terhadap masyarakat di perdesaan. Menurut Friedmann dalam Yunelimeta (2008:19) mengatakan bahwa tujuan konsep pengembangan kota agropolitan adalah menciptakan kota di desa agar masyarakat tidak perlu lagi ke kota untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.



Sumber : Yunelimeta, 2008

GAMBAR 2.1
INTERAKSI WILAYAH KAWASAN AGROPOLITAN

Pada prinsipnya, strategi pengembangan agropolitan adalah mendorong kegiatan sektor pertanian dalam wilayah perdesaan ataupun kota kecil dengan dilengkapi fasilitas umum perkotaan. Konsep pengembangan ruang kota yang berbasis agropolitan pada dasarnya untuk memenuhi layanan fungsi perkotaan di wilayah perdesaan dengan sektor unggulan agrobisnis dan agroindustri. Mc. Douglas dan Friedmann, dalam Bisilvon (1974) bahwa kota agropolitan pada dasarnya adalah kawasan perdesaan dengan fungsi ruang perkotaan yang memiliki jumlah penduduk efektif antara 50.000 hingga 150.000 jiwa.

Sebagai kota agropolitan, maka strategi pengembangan yang dilakukan adalah menyusun sistem perekonomian yang terpadu dan mandiri sektor pertanian. Kewenangan dalam pengambilan keputusan menyangkut kebijakan pembangunan suatu daerah menjadi faktor penting dalam pengembangan kota agropolitan. Intervensi pemerintah pusat dalam hal dukungan material, keuangan dan sumber daya teknis mutlak diperlukan untuk mendukung pemanfaatan sumber daya alam.

2.4. Perumahan, permukiman dan Perkotaan

Setiap manusia memiliki keinginan dan kemampuan yang berbeda-beda, sehingga tidak semua yang diinginkan akan dapat dipenuhi. Demikian pula halnya dengan kebutuhan akan perumahan dan permukiman sebagai kebutuhan dasar manusia. Memang, tidak semua manusia dapat memenuhi kebutuhan itu tapi paling tidak manusia selalu berusaha untuk memenuhinya. Manusia tidak akan pernah merasa aman dan nyaman jika tidak memiliki rumah sebagai tempat berlindung, demikian diungkapkan oleh Budihardjo dalam Wahid (2009:50).

Di wilayah perkotaan, pemenuhan kebutuhan akan perumahan masih menjadi masalah besar karena disamping ketersediaan (*supply*) dan permintaan (*demand*) yang tidak seimbang, juga faktor kemampuan/daya beli (*affordability*) yang rendah terutama bagi masyarakat miskin akibat harga perumahan yang melambung tinggi.

Rumah dan perumahan seyogyanya dipandang sebagai bagian dari lingkungan permukiman dan lingkungan permukiman adalah bagian dari

lingkungan hidup. Perluasan areal untuk permukiman dan perumahan mengakibatkan terjadinya perubahan lingkungan alam yang semua berfungsi sebagai area penyerapan air menjadi lingkungan buatan yang menolak resapan air. Kontradiksi antara perlunya perumahan dan permukiman dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan upaya pelestarian lingkungan ibarat dua mata uang yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya (Budihardjo dalam Wiradisuria, 2009:113-114).

Dewasa ini, pemerintah telah membuat kebijakan–kebijakan dalam pengembangan perkotaan sebagai wilayah permukiman, antara lain :

- Perbaikan lingkungan fisik wilayah permukimannya ;
- Perluasan lingkungan wilayah permukiman secara drastis, terutama dengan membuka lahan–lahan baru;
- Perluasan jaringan wilayah permukiman dengan cara mendorong perkembangan kota–kota lain sekitar;
- Penyebaran wilayah–wilayah industri ke pinggiran kota, digabungkan dengan desentralisasi kawasan pasar dan pusat–pusat perbelanjaan dengan tetap memelihara inti kota;
- Penciptaan kantong–kantong masif wisata, baik yang sederhana maupun yang berskala besar;

2.5. Sarana Lingkungan Perumahan dan Permukiman

Pada awalnya, pola–pola permukiman sebagaimana dikatakan oleh Jayadinata dalam Warsono (2005:21-22) bahwa permukiman di perdesaan merupakan tempat kediaman (*dormitory settlement*) dari penduduk kampung di wilayah pertanian dan perikanan yang umumnya bekerja di kampung. Masing–masing kampung dihubungkan oleh jalan dan di kampung umumnya terdapat ruang terbuka yang kecil, serta suatu halaman rumah yang berbentuk segi empat.

Secara umum, lingkungan perumahan dan permukiman tidak terlepas dari dukungan ketersediaan prasarana dan sarana lingkungan. Sistem prasarana dapat didefinisikan sebagai fasilitas–fasilitas fisik atau struktur–struktur dasar,

peralatan–peralatan, instalasi–instalasi yang dibangun dan yang dibutuhkan untuk menunjang sistem sosial dan sistem ekonomi masyarakat (Grigg dalam Kodoatie dalam Warsono, 2005:31).

Menurut Undang–Undang Perumahan dan Permukiman Tahun 1992, bahwa sarana lingkungan merupakan fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, ekonomi, dan budaya. Dalam kaitan ini, kriteria penentuan baku kelengkapan pendukung prasarana dan sarana lingkungan dalam perencanaan kawasan perumahan kota sesuai dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 378/KPTS/1987 menyebutkan bahwa untuk menghasilkan suatu lingkungan perumahan yang fungsional sekurang–kurangnya bagi masyarakat penghuni, harus terdiri dari kelompok rumah– rumah, prasarana lingkungan dan sarana lingkungan.

Selanjutnya, Departemen Pekerjaan Umum RI mengeluarkan petunjuk baku tentang Perencanaan Kawasan Perumahan Kota bahwa prasarana adalah penyediaan air bersih, penyediaan moda transportasi, persampahan, dan sistem sanitasi. Sedangkan sarana adalah kelengkapan lingkungan yang berupa fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan, pelayanan umum, peribadatan, rekreasi, kebudayaan, olahraga, dan lapangan terbuka.

2.5.1. Standar Kebutuhan Sarana Permukiman

2.5.1.1 Standar Kebutuhan Dan Tingkat Pelayanan Air Bersih

Perhitungan kebutuhan air bersih pada umumnya didasarkan pada jumlah penduduk dan tingkat pelayanan. Sebagaimana yang tertuang dalam MDG's bahwa pada tahun 2015 jumlah penduduk yang dilayani sistem air bersih akan tereduksi 50%. Pada tabel berikut adalah kriteria yang umum digunakan untuk menghitung kebutuhan air bersih suatu daerah.

Apabila tingkat pelayanan telah diketahui dan jumlah sambungan juga telah diketahui maka dapat diperkirakan jumlah kebutuhan pipa primer, sekunder, dan tersier. Semakin kecil kerapatan suatu wilayah maka jumlah kebutuhan pipa persambungan akan semakin besar. Kriteria yang umum digunakan untuk menghitung kebutuhan jumlah pipa adalah sebagai berikut :

- Pipa Primer = 4 – 5 m / sambungan
- Pipa Sekunder = 6 – 8 m / sambungan
- Pipa Tersier = 9 – 12 m / sambungan

TABEL II.2
STANDAR PELAYANAN AIR BERSIH

Uraian	Satuan	Distribusi untuk Setiap Jenis Kota			
		Kecil	Sedang	Besar	Metro
Kepadatan	jiwa/ha	100	200	300	400
Sisa Tekan Minimal di Pel	m	8	8	10	10
Kebocoran Air	%	20	20	20	20
Pelayanan Domestik	%	90	85	80	70
Rasio Pelayanan SL	%	90	90	90	90
Rasio Pelayanan HU/TA	%	10	10	10	10
Pelayanan per-SL	jiwa/SL	5	5	6	6
Konsumsi SL	ltr/jiwa/hr	100	125	150	200
Pelayanan per-HU/TA	jiwa/HU	50	50	50	50
Konsumsi Hidrant Umum	ltr/jiwa/hr	30	30	30	30
Pelayanan Non Domestik	%	10	10	10	10
Konsumsi Non Domestik	ltr/unit/hr	2.000	2.000	2.000	2.000
Kemiringan Lahan	-	Relatif datar	Relatif datar	Relatif datar	Relatif datar

Sumber : Kepmen PU No : 378/KPTS/1987

Keterangan :

SL = Sambungan Langsung,

HU = Hidrant Umum dan

TA = Terminal Air

2.5.1.2 Standar Perencanaan Jalan

Dalam perencanaan jaringan jalan, sebagai bagian dari Rencana Struktur Ruang Wilayah Kecamatan, diperhatikan fungsi jalan yang akan direncanakan. Sistem perencanaan jaringan jalan yang terdapat di kawasan perencanaan mengacu kepada hirarki jalan.

TABEL II.3
SISTEM PERENCANAAN JARINGAN JALAN

Hirarki jalan	Kecepatan Kendaraan	Lebar Badan Jalan	GSJ terhadap Bangunan
Arteri Primer	≥ 60 Km/Jam	≥ 8 m	≥ 22 m
Arteri Sekunder	≥ 30 Km/Jam	≥ 8 m	≥ 20 m
Kolektor Primer	≥ 40 Km/Jam	≥ 7 m	≥ 17 m
Kolektor Sekunder	≥ 20 Km/Jam	≥ 7 m	≥ 7 m
Lokal Primer	≥ 20 Km/Jam	≥ 6 m	≥ 12 m
Lokal Sekunder	≥ 10 Km/Jam	≥ 5 m	≥ 4 m

Sumber : Kepmen PU No : 378/KPTS/1987

Ketentuan-ketentuan berkaitan dengan sistem perencanaan jaringan jalan adalah sebagai berikut:

- Secara umum sistem jaringan jalan dalam suatu kawasan harus menunjukkan adanya pola jaringan jalan yang jelas antara jalan-jalan utama dengan jalan kolektor/lokalnya, sehingga orientasi dari kawasan-kawasan fungsional yang ada dapat terstruktur.
- Fungsi penghubung dalam peranan jaringan jalan pada suatu kawasan ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.
- Penataan jalan tidak dapat terpisahkan dari penataan pedestrian, penghijauan, dan ruang terbuka umum.
- Penataan ruang jalan dapat sekaligus mencakup ruang-ruang antar bangunan yang tidak hanya terbatas dalam DAWASJA dan termasuk untuk penataan elemen lingkungan, penghijauan, dan lain-lain.
- Pemilihan bahan pelapis jalan dapat mendukung pembentukan identitas lingkungan yang dikehendaki, dan kejelasan kontinuitas pedestrian.

Sistem perencanaan jaringan jalan yang terdapat di kawasan perencanaan mengacu kepada hirarki jalan yang mencakup fungsi dan klasifikasi jalan sebagaimana tersaji dalam tabel berikut :

TABEL II.4
FUNGSI KLASIFIKASI JALAN

Klasifikasi	Jenis Gerakan yang Dilayani	Penanganan Akses yang Diinginkan	Penanganan Desain yang Diinginkan
Arteri Primer	Terutama lalu lintas terusan, gerakan-gerakan antardaerah dan antarsektor	Tidak ada akses	Jalan berjalur 4-8 dengan pemisahan persimpangan sepenuhnya
Arteri Sekunder	Terutama untuk menanggung lalu lintas terusan, gerakan antarsektor	Akses yang terbatas ke pemanfaatan tanah yang utama	Tanjakan bagian jalan berjalur 2-6 memisahkan persimpangan-persimpangan lain terkendali
Kolektor Primer	Keseimbangan antara lalu lintas terusan dan lalu lintas akses, lalu lintas terusan tidak digiatkan	Akses langsung, penggunaan bagian depan jalan terkendali	Persimpangan jalan dengan 2-4 jalur tidak terkontrol
Kolektor Sekunder	Terutama lalu lintas akses, lalu lintas terusan dicegah	Akses langsung	Jalan akses dengan 1-2 jalur
Lokal	Lalu lintas akses saja, bidang tanah atau pembangunan/perorangan	Akses langsung	

Sumber : Kepmen PU No : 378/KPTS/1987

2.5.1.3 Standar Perencanaan Terminal Angkutan Umum

Terminal penumpang berdasarkan fungsi pelayanannya dibagi menjadi:

- Terminal Penumpang Tipe-A, berfungsi melayani kendaraan umum untuk angkutan antarkota dalam Provinsi, angkutan kota dan angkutan pedesaan.
- Terminal Penumpang Tipe-B, berfungsi melayani kendaraan umum untuk angkutan antarkota dalam Provinsi, angkutan kota dan/atau angkutan pedesaan.
- Terminal Penumpang Tipe-C, berfungsi melayani kendaraan umum untuk angkutan pedesaan.

Penentuan lokasi terminal penumpang harus memperhatikan:

- Rencana kebutuhan lokasi simpul yang merupakan bagian dari rencana umum jaringan transportasi jalan.
- Rencana Umum Tata Ruang.
- Kepadatan lalu lintas dan kapasitas jalan di sekitar terminal.

- Keterpaduan moda transportasi baik intra maupun antar moda.
- Kondisi topografi.
- Kelestarian lingkungan.

Pembangunan terminal dilengkapi dengan rancang bangun terminal, analisis dampak lalu lintas, analisis mengenai dampak lingkungan. Dalam rancang bangun terminal penumpang harus memperhatikan :

- Fasilitas penumpang yang disyaratkan.
- Pembatasan yang jelas antara lingkungan kerja terminal dengan lokasi peruntukkan lainnya, misalnya pertokoan, perkantoran, sekolah, dan sebagainya.
- Pemisahan antara lalu lintas kendaraan dan pergerakan orang di dalam terminal.
- Pemisahan yang jelas antara jalur angkutan Antar Kota Antar Provinsi, angkutan antar kota dalam Provinsi, angkutan kota, dan angkutan pedesaan. Manajemen lalu lintas di dalam terminal dan di daerah pengawasan terminal.

2.5.1.4 Standar Perencanaan Prasarana Drainase

Pada umumnya kemiringan saluran diusahakan mengikuti kemiringan kawasan, sehingga sistem pengaliran akan lebih efisien, dimana kemiringan kawasan dapat dijadikan standar untuk menghitung panjang saluran yang dibutuhkan. Secara umum kerapatan saluran drainase suatu kota dapat dihitung berdasarkan standar yang umum digunakan sebagaimana Tabel II.5 berikut ini :

TABEL II.5
KRITERIA KERAPATAN SALURAN TIAP 100 HA

No	Kemiringan Lahan	Kerapatan Saluran (m/100 Ha)				Keterangan
		Primer	Sekunder	Tersier	Total	
1	0 – 2%	800	5.100	14.100	20.000	Vmin = 0,6 m/dt
2	2 – 5%	600	4.080	11.280	15.960	
3	5 – 15%	480	3.060	8.460	12.000	
4	15 – 40%	320	2.040	5.640	8.000	Vmak = 2,5 m/dt
5	> 40%	Tidak Direkomendasikan				

Sumber : Kepmen PU No : 378/KPTS/1987

2.5.1.5 Standar Perencanaan Prasarana Pengolahan Air Limbah

Kriteria air limbah domestik yang berasal dari pusat permukiman dan non permukiman antara lain :

- Air Mandi, air cucian, air dapur adalah air limbah (*Grey Water*)
- Air Jamban (WC) adalah air limbah (*black water*).

Kriteria pengumpulan dan pengaliran air limbah dibedakan menjadi :

1) Sistem Sanitasi Terpusat

- Air limbah yang dikumpulkan dari sambungan rumah adalah dari air mandi, cuci, dapur dan jamban.
- Pengumpulan air limbah domestik dari sambungan rumah dialirkan ke pipa pengumpul dengan kecepatan aliran.
- Kecepatan minimum 0,6 m/det dan maksimum 3 m/det.
- Kapasitas Isi Pipa :
 - Ø 150mm-300mm : maksimum 80%
 - Ø 350mm-800mm : maksimum 80%
 - Ø >900mm : maksimum 50%.
- Kedalaman Pemasangan pipa minimum 1,00 m dan maksimum 7,00 m.
- Air limbah dari pipa pengumpul dialirkan ke instalasi pengolahan air limbah (IPAL)

2) Sistem Sanitasi Setempat

- Pengumpulan Air Limbah (*Black Water*) melalui kakus ke bangunan Tangki Septik dan Cubluk.
- Pengaliran cairan dari Tangki Septik ke Bidang Resapan.
- Pengaliran Air Limbah (*Grey Water*) langsung ke saluran drainase kota, atau diresapkan ke tanah.
- Pengumpulan/penyedotan lumpur tinja dengan truk tinja untuk dibawa ke Instalasi Pengolahan Lumpur Tinja (IPLT).

2.5.1.6 Standar Perencanaan Prasarana pengolahan Sampah

Pada tabel berikut adalah kriteria yang umum digunakan untuk menghitung kebutuhan peralatan pengelolaan persampahan termasuk perkiraan

umur teknis peralatan tersebut yang lebih tergantung pada perawatan dan pemeliharaan.

TABEL II.6
KRITERIA KEBUTUHAN PERALATAN PENGELOLAAN
PERSAMPAHAN

No	Jenis peralatan	Kapasitas	Pelayanan		Umur teknis Pelayanan	Ket.
			KK	Jiwa		
A	Sub Sistem Pengumpulan					
1	Kantong Plastik	10/40 Lt	1	6	Sekali pakai	Di dpn rumah
2	Bin Plastik	40 Lt	Pej. Kaki	-	3 tahun	
3	Bin Plastik	60 Lt	1-2	8	3 tahun	
4	Bin Plastik	120 Lt	2-3	20	3 tahun	
5	Drum Plastik	240 Lt	4-6	-	3 tahun	Komunal
6	Container 0,5 m3	500 Lt	20	120	5 tahun	Komunal
7	Container 1,0 m3	1.000 Lt	40	240	5 tahun	Komunal
8	Wadah Komunal	1.000 Lt	50	300	5 tahun	
9	Gerobak Sampah	500 Lt	100	600	5 tahun	
10	Gerobak Sampah	700 Lt	140	850	5 tahun	
11	Gerobak Sampah	1.000 Lt	200	1.200	5 tahun	
12	Container Arm Roll Truck	6 m³	825	4.950	5 tahun	
13	Container Arm Roll Truck	8 m³	1.100	6.600	5 tahun	
14	Container Arm Roll Truck	10 m³	1.375	8.250	5 tahun	
15	Tempat Penampungan Sementara	200 m²			20 tahun	
16	Transfer Depo Tipe- I	200 m²	400	24.000	20 tahun	
17	Transfer Depo Tipe- I	60 m²	1.000	6.000	20 tahun	
18	Transfer Depo Tipe- I	20 m²	400	2.400	20 tahun	
B	Sub Sistem Pengangkutan					
19	Truk Engkel	6 m³	600	5.000	5 tahun	
20	Truk Sampah	8 m³	1.000	8.000	5 tahun	
		10 m³	1.100	10.000	5 tahun	
		6 m³	600	5.000	5 tahun	
21	Dump Truck	8 m³	1.000	8.000	5 tahun	

No	Jenis peralatan	Kapasitas	Pelayanan		Umur teknis Pelayanan	Ket.
			KK	Jiwa		
		10 m ³	1.100	10.000	5 tahun	
		6 m ³	Tergantung jarak ke TPA		5 tahun	
22	Arm Roll Truck	8 m ³			5 tahun	
		10 m ³			5 tahun	
C	Sub Sistem Pembuangan Akhir					
23	Bulldozer (<i>Crawler</i>)	80 Hp			7 tahun	

Sumber : Kepmen PU No : 378/KPTS/1987

2.5.1.7 Standar Pembangunan Menara Telekomunikasi

Ketentuan pembangunan menara telekomunikasi dimaksudkan untuk memberikan arah penyelenggaraan telekomunikasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di samping kehandalan cakupan frekuensi telekomunikasi dengan tujuan meminimalkan jumlah menara tele-komunikasi yang ada, dengan prioritas mengarahkan pada penggunaan/dalam penggunaan/pengelolaannya maupun penggunaan ruang kota, namun tetap menjamin kehandalan cakupan pemancaran, pengiriman dan/atau penerimaan telekomunikasi.

Pola penyebaran titik lokasi menara telekomunikasi dibagi dalam kawasan berdasarkan pola dan sifat lingkungan, kepadatan bangunan dan bangun-bangunan serta kepadatan jasa telekomunikasi yang lokasi persebarannya ditetapkan dengan keputusan Gubernur. Kawasan tersebut dibagi berdasarkan kriteria berikut :

- Lokasi dimana kepadatan bangunan bertingkat dan bangun-bangunan tidak padat.
- Penempatan titik lokasi menara telekomunikasi pada permukaan tanah dapat dilakukan untuk menara rangka dan menara tunggal.
- Menara telekomunikasi di atas bangunan bertingkat tidak diperbolehkan kecuali tidak dapat dihindari karena terbatasnya pekarangan tanah dengan ketentuan ketinggian disesuaikan dengan kebutuhan frekuensi telekomunikasi dengan tinggi maksimum 52 meter dari permukaan tanah dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, estetika dan keserasian lingkungan.

- d. Menara telekomunikasi dibangun sesuai dengan kaidah penataan ruang kota, keamanan dan ketertiban, lingkungan, estetika dan kebutuhan telekomunikasi pada umumnya. Seperti disebutkan di atas, menara telekomunikasi diklasifikasikan dalam dua bentuk, yaitu menara tunggal dan menara rangka.
- e. Menara telekomunikasi untuk mendukung sistem transmisi radio *microwave*, apabila merupakan menara rangka yang dibangun di permukaan tanah maksimum tingginya 72 meter, ditentukan hanya dapat dibangun dalam peruntukkan tanah II dan peruntukkan tanah III.
- f. Dilarang membangun menara telekomunikasi pada:
 - Lokasi pada peruntukkan tanah spesifik perumahan kecuali pada peruntukkan tanah perumahan renggang dengan ketentuan harus dilengkapi dengan persyaratan tidak berkeberatan dari tetangga di sekitar menara dan diketahui oleh lurah setempat.
 - Bangunan bertingkat yang menyediakan fasilitas *helipad*.
 - Bangunan bersejarah dan cagar budaya.

2.5.1.8 Standar Pembangunan Gardu Listrik

Kebutuhan Listrik pada kawasan perumahan dan permukiman dapat dihitung dengan ketentuan;

TABEL II.7

KEBUTUHAN LISTRIK UNTUK PERUMAHAN

Jenis rumah	Ukuran petak rata-rata (m²)	Luas bangunan rata-rata (m²)	Kebutuhan (watt)	Jumlah rumah yang dilayani gardu (unit)
Kecil	100	70	900	1.400
Sedang	200	240	1.300	420
Besar	400	600	2.200	100

Sumber : Kepmen PU No : 378/KPTS/1987

Khusus untuk lingkungan *real estate* kebutuhan gardu diperhitungkan : Medan elektris yang bisa dicapai gardu standar = 6.257 m² atau dibulatkan 0,5 Ha untuk 1 gardu. Untuk bangunan-bangunan perkantoran/jasa/pertokoan,

disyaratkan untuk setiap luas lantai bangunan seluas 1.000 m²/50.000 m² menyediakan satu gardu khusus.

2.5.2. Standar Kebutuhan Sarana Permukiman

Standar kebutuhan sarana permukiman yang dapat dijadikan sebagai acuan dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kecamatan dapat dilihat pada Tabel II.8 berikut ini;

TABEL II.8
KEBUTUHAN SARANA UNTUK PERUMAHAN

No	Jenis Fasilitas	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Luas Minimum (meter ²)
A.	Fasilitas RTH / Ruang Terbuka		
1	Tempat Bermain Lingkungan	250	250
2	Lapangan Olahraga / Tempat Bermain / Taman	3.000	150
3	Lapangan Olahraga	30.000	8.400
4	Gedung Olahraga	30.000	1.000
5	Kolam Renang	30.000	4.000
6	Lapangan Olahraga	120.000	10.000
7	Taman dan Tempat Bermain	120.000	10.000
8	Gedung Olahraga	120.000	10.000
9	Stadion Mini	480.000	50.000
10	Taman dan Tempat Rekreasi	480.000	30.000
11	Gedung Olahraga / Seni	480.000	3.000
12	Kompleks Olahraga	1.500.000	70.000
13	Taman Kota, Tempat Rekreasi, Hutan Kota	1.500.000	50.000
B.	Fasilitas Pendidikan		
1	Taman Kanak-kanak	750	500
2	Sekolah Dasar	1.500	3.000
3	SLTP	15.000	4.000
4	SLTA	30.000	4.800
5	Perpustakaan	30.000	500
6	Akademi	480.000	5.000
7	Perpustakaan	480.000	1.000

No	Jenis Fasilitas	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Luas Minimum (meter ²)
8	Museum	480.000	3.000
9	Perguruan Tinggi	1.500.000	20.000
10	Perpustakaan	1.500.000	2.000
C	Fasilitas Kesehatan		
1	Pos Kesehatan	3.000	200
2	Puskesmas	30.000	500
3	Rumah Sakit	30.000	3.000
4	Apotik	30.000	400
5	Laboratorium Kesehatan	30.000	300
6	Puskesmas Kecamatan	200.000	2.400
7	Rumah Sakit Pembantu Tipe C	480.000	10.000
8	Rumah Sakit Wilayah Tipe B	1.500.000	45.000
9	Rumah Sakit Gawat Darurat	1.500.000	30.000
D	Fasilitas Ibadah		
1	Mushalla	3.000	300
2	Mesjid Tingkat Desa	30.000	2.000
3	Mesjid Tingkat Mukim	60.000	2.000
4	Mesjid Kecamatan	200.000	5.000
5	Tempat Ibadah Lainnya	200.000	2.000
6	Mesjid Tingkat Sub Wilayah	480.000	12.000
7	Mesjid Wilayah	1.500.000	20.000
8	Tempat Ibadah Lainnya	1.500.000	5.000
E	Fasilitas Sosial		
1	Balai Warga	3.000	300
2	Gedung Serba Guna	30.000	500
3	Balai Rakyat/Gedung Serba Guna	120.000	2.000
4	Gedung Jumpa Bakti/Gedung Serba Guna	480.000	10.000
5	Gedung Pertemuan Umum	1.500.000	5.000
6	Gedung Seni Tradisional		5.000
7	Balai Warga	3.000	300
8	Gedung Serbaguna	30.000	500
9	Gedung Serba Guna	120.000	2.000
F	Fasilitas Hiburan		
1	Bioskop	30.000	2.000

No	Jenis Fasilitas	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Luas Minimum (meter ²)
2	Bioskop atau Teater	480.000	3.000
3	Gedung Hiburan/Rekreasi	1.500.000	6.000
4	Bioskop	1.500.000	4.000
5	Gedung Kesenian	1.500.000	10.000
G	Fasilitas Pelayanan Pemerintahan		
1	Pos Keamanan		
2	Kantor Desa/Gampong/Kelurahan	30.000	1.000
3	Kantor Pelayanan Umum	30.000	750
4	Pos Tramtib	30.000	300
5	Pemadam Kebakaran	30.000	300
6	Kantor Pos	30.000	300
7	Kantor Kecamatan	200.000	3.750
8	Kantor Pelayanan Umum	200.000	4.200
9	KORAMIL/KOSEKTA	200.000	2.000
10	KUA/BP-4/Balai Nikah	200.000	670
11	Pemadam Kebakaran	200.000	1.250
12	Kantor Pos/Telkom	200.000	2.500
13	Kantor Pemerintahan	1.500.000	25.000
14	Kantor Pos Wilayah	1.500.000	6.000
15	Kantor KOWILKO	1.500.000	4.000
16	Kantor KODIM	1.500.000	3.500
17	Kantor Telepon Wilayah	1.500.000	7.500
18	Kantor PLN Wilayah	1.500.000	5.000
19	Kantor PDAM	1.500.000	5.000
20	Kantor Pengadilan Agama	1.500.000	3.000
21	Kantor Marwil Kebakaran	1.500.000	3.000
H	Fasilitas Komersial		
1	Warung	250	100
2	Tempat Perbelanjaan	6.000	3.000
3	Pasar Lingkungan	30.000	10.000
4	Pasar/Pertokoan	60.000	10.000
5	Pusat Perbelanjaan/Pasar	480.000	36.000
6	Pusat Perbelanjaan Utama	1.500.000	85.000
I	Fasilitas Sosial Lain		
1	Panti Sosial	60.000	500

No	Jenis Fasilitas	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Luas Minimum (meter ²)
2	Panti Latihan Kerja	200.000	1.000
J	Fasilitas Lainnya		
1	Gardu Listrik	3.000	400
2	Telepon Umum	3.000	400
3	Pengolahan Sampah	3.000	400
4	Pangkalan/Parkir Umum A	6.000	400
5	Pangkalan/Parkir Umum B	60.000	2.000
6	Gardu Listrik	200.000	500
7	Terminal Transit	480.000	8.000
8	Parkir Umum C	480.000	13.500

Sumber : Kepmen PU No : 378/KPTS/1987

2.6. Sintesis Variabel Penelitian

Dari hasil beberapa kajian teori dan studi literatur yang mengidentifikasi beberapa faktor yang terkait dengan tema penelitian dapat dikembangkan menjadi sintesis variabel penelitian dan indikator penelitian. Variabel yang digunakan dalam penelitian pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona akan dijadikan acuan dalam perumusan perangkat penelitian dan kebutuhan data.

Sintesis variabel penelitian berdasarkan hasil kajian literatur, dapat direduksi berdasarkan kebutuhan variabel sesuai dengan objek penelitian pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona dan dapat diklasifikasikan sesuai komponen-komponen pada sasaran penelitian dan selengkapnya tersaji dalam tabel berikut :

TABEL II.9
SINTESIS VARIABEL PENELITIAN

No	Sasaran	Variabel	Kajian
1	Arahan Kebijakan Pembangunan dan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sosial ekonomi ▪ Sumberdaya alam dan lingkungan 	Pengembangan kawasan KTM Mahalona harus memperhatikan arahan kebijakan Pemerintah Daerah terkait dengan strategi pengembangan kawasan yang

	Pengembangan Wilayah	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Politik dan pemerintahan 	meliputi sosial ekonomi, sumber daya alam dan lingkungan, politik dan pemerintahan serta strategi pengembangan perumahan dan permukiman.
2	Aktifitas Ekonomi basis agrobisnis dan agroindustri	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistem ekonomi ▪ Agrobisnis ▪ Agroindustri ▪ Lahan ▪ Tenaga Kerja ▪ Peluang Berusaha ▪ Investasi 	Keberlanjutan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada kawasan KTM Mahalona sangat dipengaruhi oleh sistem aktifitas usaha ekonomi dan sebagai kota baru di wilayah perdesaan maka sektor pertanian dan perkebunan dengan pemilihan komoditas unggulan sangat potensial untuk dikembangkan.
3	Pembangunan perumahan dan penyediaan prasarana dan sarana pendukung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Supply dan demand ▪ Kependudukan ▪ Prasarana Permukiman ▪ Sarana Permukiman 	Dalam sebuah wilayah/kota baru, pengembangan perumahan dan permukiman sangat dipengaruhi oleh faktor <i>supply</i> dan <i>demand</i> serta faktor kependudukan. Untuk mendukung fungsi perkotaan dibutuhkan prasarana dan sarana permukiman yang memadai, baik dari sisi kualitas maupun kuantitas.

Sumber : Hasil olahan penulis, 2009

B A B III

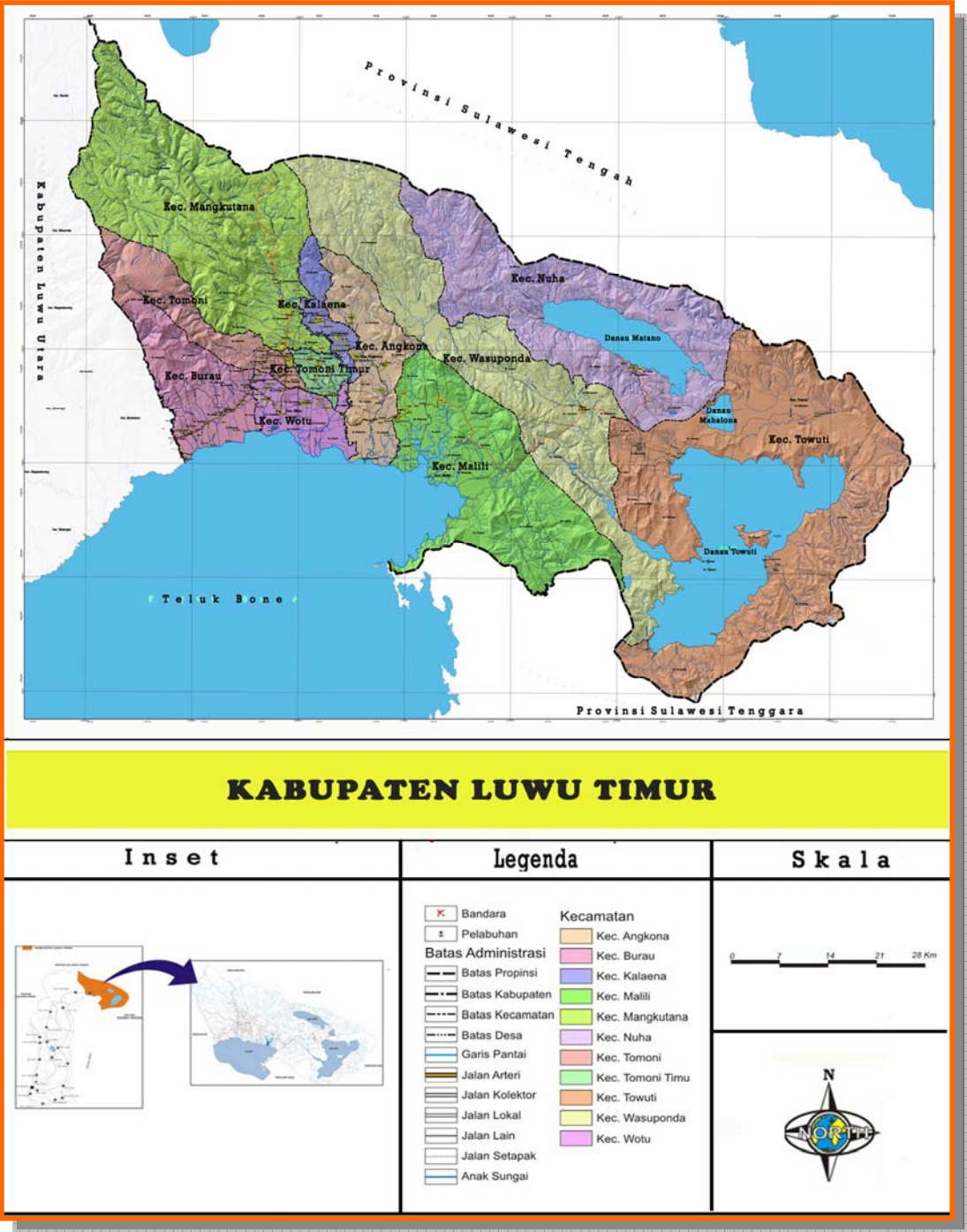
KAWASAN KOTA TERPADU MANDIRI (KTM) MAHALONA KABUPATEN LUWU TIMUR

3.1. Kondisi Wilayah Kabupaten

Secara geografis Kabupaten Luwu Timur terletak antara $2^{\circ}03'00''$ – $3^{\circ}03'25''$ Lintang Selatan dan $119^{\circ}28'56''$ – $121^{\circ}47'27''$ Bujur Timur dan posisi Kabupaten Luwu Timur ini cukup strategis karena berbatasan dengan beberapa provinsi, sejumlah kabupaten dan berada di wilayah pesisir Teluk Bone. Kabupaten Luwu Timur berada pada ketinggian 0–1.230 m diatas permukaan laut (dpl). Struktur wilayah Kabupaten Luwu Timur terdiri atas dataran rendah, dataran tinggi dan wilayah pesisir dan memiliki keadaan topografi dan kelerengan yang sangat bervariasi. Secara administratif, Kabupaten Luwu Timur berbatasan dengan :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Poso dan Morowali Provinsi Sulawesi Tengah ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Morowali Propinsi Sulawesi Tengah ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Kendari dan Kolaka Utara (Propinsi Sulawesi Tenggara) dan Teluk Bone ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Luwu Utara.

Menurut Undang–Undang No. 7 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Luwu Timur dan Mamuju Utara Provinsi Sulawesi Selatan, menguraikan bahwa Kabupaten Luwu Timur memiliki luas 6.944,88 km² (694.488 Ha) atau sekitar 10,82% dari luas Provinsi Sulawesi Selatan dengan jumlah kecamatan sebanyak 8 kecamatan dan kemudian dimekarkan menjadi 11 kecamatan. Jumlah desa sebanyak 101 desa dan 17 desa diantaranya adalah bekas Unit Permukiman Tranmigrasi (UPT) dengan jumlah penduduk 47.686 KK dengan 211.031 jiwa dan 6.997 KK adalah masyarakat bekas tranmigran.



Sumber : RTRW Kabupaten

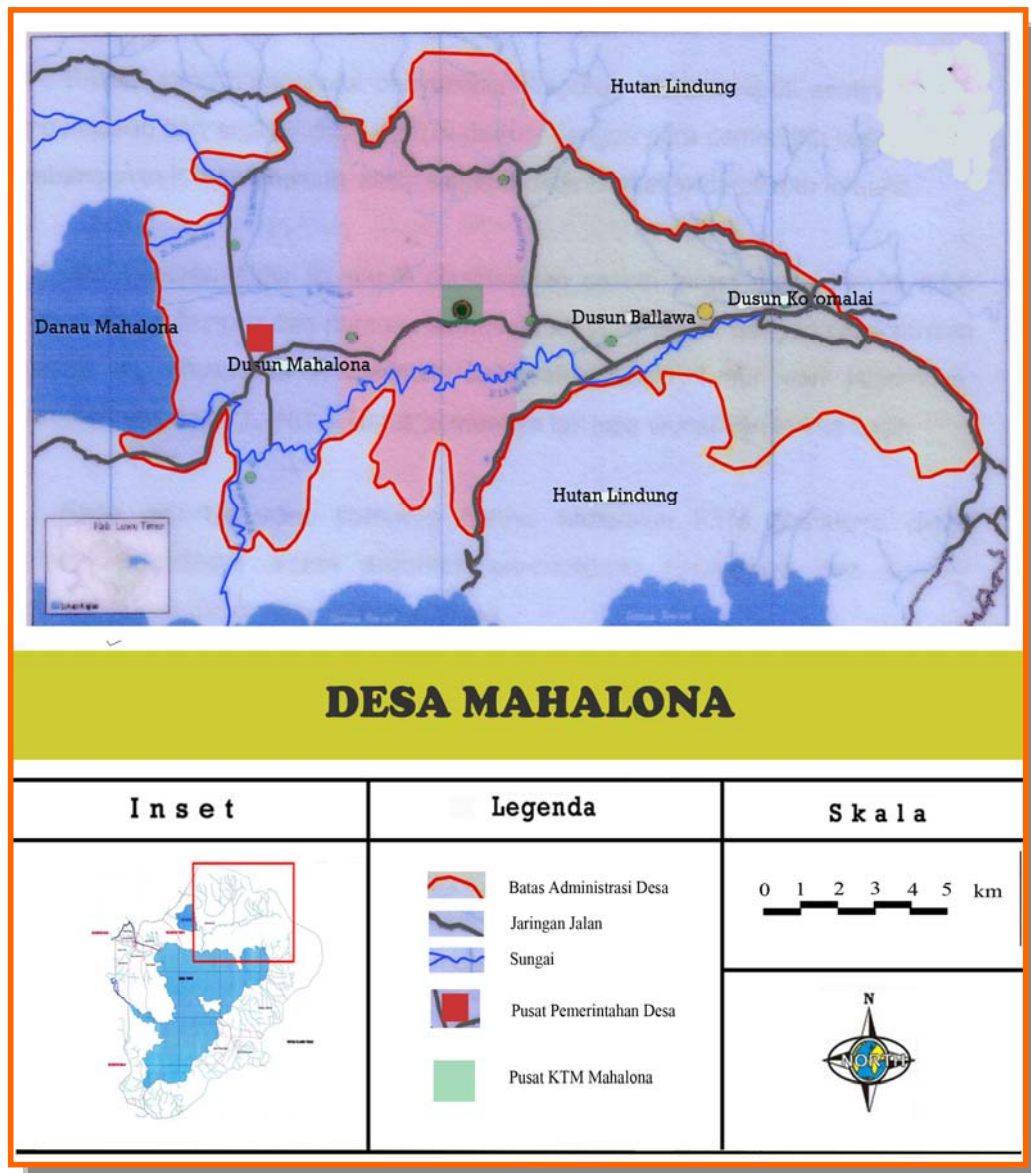
GAMBAR 3.1
PETA ADMINISTRASI KABUPATEN LUWU TIMUR

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Luwu Timur No. 4 Tahun 2006, jumlah kecamatan yang terdapat di Kabupaten Luwu Timur bertambah dari 8 kecamatan menjadi 11 kecamatan yang setiap kecamatan dipimpin oleh seorang Camat dan 99 desa bertambah menjadi 106 desa yang setiap desa dipimpin oleh seorang Kepala Desa. Secara administratif, pembagian wilayah kecamatan dan desa terdiri dari :

- Kecamatan Towuti (Desa Tokalimbo, Bantilang, Loeha, Timampu, Langkae Raya, Baruga, Lioka, Wawondalu, Pekaloe, Asuli, Mahalona);
- Kecamatan Nuha (Desa Soroako, Nikkel, Magani, Matano, Nuha);
- Kecamatan Wasuponda (Desa Ledu-Ledu, Tabarano, Wasuponda, Balambano, Kawata, Parumpanai);
- Kecamatan Malili (Desa Harapan, Pongkeru, Laskap, Puncak Indah, Malili, Wewangriu, Balantang, Baruga, Ussu, Atue, Manurung, Lakawali, Tarabbi, *UPT Malili SP I, UPT Malili SP II*);
- Kecamatan Angkona (Desa Maliwowo, Tampinna, Lamaeto, Solo, Tawakua, Balirejo, Mantadulu, Taripa);
- Kecamatan Tomoni (Desa Tadulako, Bangun Karya, Lestari, Bayondo, Bringin Jaya, Mandiri, Sumber Alam, Ujung Baru, Kalpataru, Tomoni, Bangun Jaya, Mulyasari);
- Kecamatan Tomoni Timur (Desa Kertoraharjo, Margomulyo, Patengko, Cendana Hitam, Purwosari, Manunggal, Alam Buana);
- Kecamatan Mangkutana (Desa Balai Kembang, Manggala, Wonorejo, Maleku, Panca Karsa, Margolembo, Kasintuwu, Teromu);
- Kecamatan Kalaena (Desa Kalaena Kiri, Sumber Agung, Pertasi Kencana, Non Blok, Argomulyo);
- Kecamatan Wotu (Desa Lera, Bawalipu, Lampenai, Bahari, Kalaena, Korombua, Kanawatu, Maramba, Tarengge, Cendana Hijau);
- Kecamatan Burau (Desa Lauwo, Lagego, Burau, Lumbewe, Jalajja, Mabonta, Laro, Lewonu, Lanosi, Bonepute, Benteng, Lambarese, Cendana, Batu Putih).

3.2. Letak Geografis

Lokasi pengembangan kawasan Kota Terpadu Mandiri (KTM) terletak di Desa Mahalona Kecamatan Towuti Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan. Secara geografis, Desa Mahalona terletak pada 121° 30' 30" sampai dengan 121° 42' 55" dan 2° 33' 20" sampai dengan 2° 38' 40" LS.



sumber : Master Plan KTM Mahalona

GAMBAR 3.2
PETA ADMINISTRASI DESA MAHALONA

a. Alternatif 1 (Jalur Transportasi Udara)

Jalur ini menggunakan pesawat udara dari Jakarta–Makassar–Soroako. Pesawat dengan rute Makassar–Soroako menggunakan pesawat udara berkapasitas 20 orang dengan frekuensi penerbangan sekali dalam sehari, meskipun sarana transportasi ini lebih mengutamakan pelayanan bagi masyarakat industri di sekitar kawasan pertambangan PT. Inco, Tbk dalam waktu tempuh ± 45 menit. Dari Soroako ke Mahalona melalui Wawondula (Ibukota Kecamatan Towuti) menggunakan kendaraan roda empat atau roda dua melalui jalur darat yang berjarak ± 30 km dalam waktu 1-2 jam dan dari Wawondula ke Mahalona menggunakan kendaraan roda empat atau roda dua.

b. Alternatif 2 (Jalur Transportasi Darat)

Jalur ini menggunakan pesawat udara dari Jakarta ke Makassar. Dari Makassar ke Malili (Ibukota Kabupaten Luwu Timur) menggunakan kendaraan roda empat dengan jarak 581 km dan ditempuh selama 10-12 jam. Dari Kota Malili ke Desa Mahalona yang berjarak 70 km menggunakan kendaraan roda empat atau roda dua dengan waktu tempuh kurang lebih 2-3 jam. Waktu tempuh ini agak lama jika dibandingkan dengan waktu normal jika semua jalan beraspal karena ± 20 km dari Kota Wawondula menuju Desa Mahalona belum beraspal dengan kondisi jalan kerikil melalui beberapa bukit dan lembah. Jalan ini agak sulit dilalui jika hujan, karena licin dan terdapat genangan air disekitarnya.

3.4. Vegetasi dan Penggunaan Lahan

Kabupaten Luwu Timur pada umumnya dan Kecamatan Towuti pada khususnya memiliki vegetasi dan penggunaan lahan yang bervariasi. Vegetasi berkaitan dengan jenis tanaman pada lahan yang dimanfaatkan (tanaman pangan, perkebunan, hortikultura, dan beragam jenis tanaman lainnya), sedangkan penggunaan lahan berhubungan dengan alokasi pemanfaatan lahan untuk berbagai fungsi (permukiman, pendidikan, pariwisata, industri, militer, pertanian, dan perkebunan, serta fungsi-fungsi lainnya).

3.4.1. Vegetasi

Kondisi vegetasi di Kabupaten Luwu Timur termasuk Desa Mahalona memiliki keragaman, meliputi vegetasi hutan alam dengan berbagai jenis kayu seperti agathis, palaquium, uru, kayu hitam, aren, rotan, rhyzophora, dan sagu. Juga terdapat vegetasi hutan tanaman dengan jenis kayu jati, gmelina, akasia, eukaliptus dan kemiri. Kelompok vegetasi perkebunan meliputi kakao, kopi, cengkeh, kelapa, lada, vanili, jahe, pisang, dan nanas. Kelompok vegetasi hortikultura meliputi sawi, buncis, bawang, kacang-kacangan, labu, bawang putih, cabe, terong, tomat, ketimun, kangkung, bayam, dll. Sedangkan kelompok vegetasi buah – buahan meliputi durian, jeruk, mangga, langsung, dan rambutan.

Namun demikian, potensi sumber daya alam yang dimiliki oleh Desa Mahalona berupa vegetasi yang sangat beragam, perlu mendapat perhatian serius dari semua pihak mengingat semakin banyaknya terjadi *illegal logging*. Pada beberapa kawasan hutan ditemukan jalan sebagai jalur *illegal logging*. Tanpa adanya upaya pengendalian terhadap aktifitas *illegal logging*, maka kawasan Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona sebagai sebuah kawasan permukiman berpotensi menjadi kawasan rawan bencana.

3.4.2. Status Kawasan

Berdasarkan Peta Penunjukan Kawasan Hutan, kawasan Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona awalnya masuk dalam kawasan hutan lindung. Namun, kawasan tersebut telah dialihfungsikan (*enclave*) menjadi kawasan budidaya (area penggunaan lain) dan diperuntukkan bagi pembangunan dan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman..

Kawasan lainnya kurang lebih 5.000 hektar adalah kawasan kontrak karya (konsesi) PT. Inco Tbk, namun berdasarkan perkembangan dan hasil kordinasi semua stakeholder, maka lahan tersebut akan dimanfaatkan jika layak menjadi kawasan permukiman atau lahan usaha masyarakat. Saat ini, sudah dilakukan kesepakatan secara lisan antara Pemerintah Daerah dengan Manajemen PT. Inco, Tbk tentang penyerahan lahan tersebut meskipun secara lisan, sehingga serah terima lahan konsesi secara administratif.

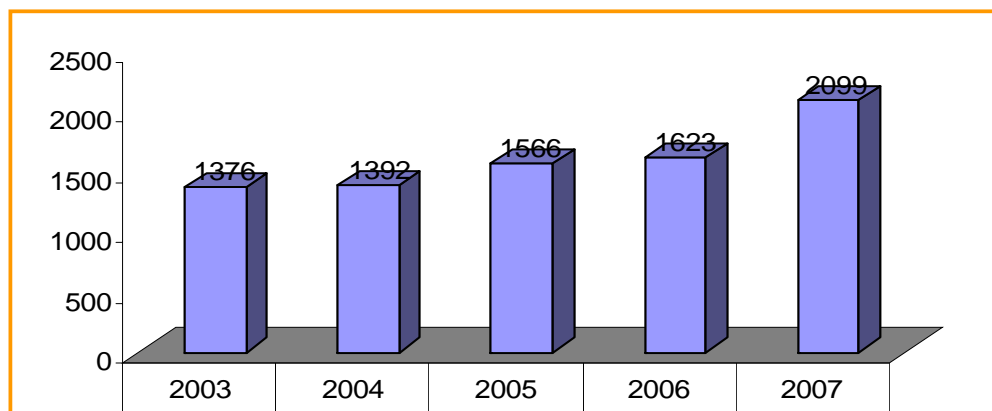
3.5. Kependudukan

Pertumbuhan penduduk yang cukup besar terjadi pada tahun 2005 sebesar 174 jiwa atau sekitar 11,11%. Pertambahan penduduk yang signifikan ini terutama disebabkan karena arus migrasi masuk dari pendatang yang berasal dari Kabupaten Enrekang dan sekitarnya. Pada tahun 2006, kecenderungan pertambahan penduduk Desa Mahalona masih positif meskipun dengan besaran yang lebih kecil yaitu sebesar 57 jiwa atau sekitar 3,51% dan selengkapnya tersaji dalam tabel berikut :

TABEL III.1
JUMLAH PENDUDUK DESA MAHALONA
TAHUN 2003-2007 (JIWA)

No	Tahun	Jumlah Penduduk	Pertambahan Penduduk		Keterangan
			Jiwa	%	
1	2003	1.376	-	-	Pertambahan jumlah penduduk yang signifikan terjadi pada tahun 2007 yaitu sebesar 476 jiwa atau sekitar 22,67%.
2	2004	1.392	16	1,15	
3	2005	1.566	174	11,11	
4	2006	1.623	57	3,51	
5	2007	2.099	476	22,67	

Sumber : Kec. Towuti dalam Angka Tahun 2003 – BPS 2008



Sumber : Hasil Olahan Penulis, 2009

GAMBAR 3.4
DIAGRAM PERTAMBAHAN JUMLAH
PENDUDUK DESA MAHALONA

Berdasarkan data tersebut di atas terlihat bahwa pada tahun 2004 jumlah penduduk Desa Mahalona hanya mengalami pertambahan sebesar 16 jiwa atau sekitar 1,16%. Pada tahun 2007, KTM Mahalona mulai dihuni oleh masyarakat transmigran terutama yang didatangkan dari Pulau Jawa sebanyak 476 jiwa sehingga fluktuasi jumlah penduduk Desa Mahalona meningkat tajam hingga mencapai 2.099 jiwa atau mengalami pertumbuhan 22,67%.

3.6. Kondisi Sosial dan Budaya Masyarakat

Kata Mahalona berasal dari 2 suku kata yakni : kata ***Maha*** yang berarti amat, sangat, dan kata ***Lona*** yang berarti luas, lapang, atau daerah yang sangat lapang. Klasifikasi desa ini adalah desa Swakarya dengan jarak 35 Km dari ibukota Kecamatan dan 88 Km Ibukota kabupaten.

Ditinjau dari etnis, penduduk yang bermukim di desa ini sebahagian besar adalah dari etnis Toraja yakni sekitar 55 persen, di susul etnis Rongkong 30 persen, kemudian etnis Duri 10 persen, sedangkan etnis Bugis sekitar 5 persen. Data perkiraan ini di peroleh dari hasil FGD yang melibatkan segenap unsur pemerintahan desa yakni pemerintah desa (Kepala desa, Sekretaris Desa dan perangkat Desa yang lain), ketua dan anggota BPD (Kendati secara formal belum di lantik), serta sejumlah tokoh masyarakat desa dari 4 (empat) dusun yang ada di desa ini.

Etnis yang disebutkan pertama yakni etnis Toraja dan Rongkong menurut versi masyarakat setempat di anggap sebagai "Penduduk Asli" di desa ini. Setelah itu, hal yang spesifik dari penduduk desa ternyata sebesar 98 persen dari total penduduk adalah Muslim dan 7 (Tujuh) KK beragama Nasrani dari 343 KK yang ada di desa ini. Besarnya jumlah penduduk muslim yang bermukim di desa ini dapat dimaklumi, mengingat dahulu desa ini merupakan salah satu basis DI TII. Keunikannya, etnis Toraja yang pada umumnya sebagai etnis pemeluk agama Kristen ternyata mayoritas beragama Islam.

Budaya yang ada dan berkembang adalah perpaduan antara budaya Toraja dengan nuansa Islam yang dalam hal-hal tertentu mengarah pada penerapan syariat ajaran Islam. Perpaduan budaya tersebut nampak pada berbagai

acara dan kegiatan, baik acara keagamaan maupun acara lainnya. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa keseharian kehidupan penduduk Desa Mahalona sangat dipengaruhi oleh nilai-nilai ajaran Islam oleh mayoritas penduduk desa.

Oleh karena itu, masyarakat transmigran yang didatangkan dari Pulau Jawa untuk bermukim di KTM Mahalona adalah masyarakat yang menganut agama Islam dan merupakan permintaan masyarakat setempat. Dengan demikian, diharapkan akan terjadi interaksi sosial yang baik antara masyarakat transmigran dengan masyarakat lokal sehingga ego sektoral masing-masing individu atau suku dapat dikesampingkan.

3.7. Pendidikan dan Keterampilan

Meskipun tokoh-tokoh masyarakat di kawasan KTM Mahalona menyadari betapa pentingnya pendidikan dan keterampilan dalam proses pembangunan, namun minimnya sarana pendidikan menjadi salah satu penyebab rendahnya tingkat pendidikan dan keterampilan. KTM Mahalona belum memiliki sarana untuk melatih keterampilan warga dan hanya memiliki 1 (satu) unit Sekolah Dasar (SD) dan 1 Unit Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) dengan jumlah tenaga pengajar yang masih terbatas.

Berdasarkan pengamatan sementara, penyebab lain rendahnya mutu pendidikan dan keterampilan masyarakat disebabkan oleh keterbatasan dana karena sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah dengan mata pencaharian utama sebagai petani, termasuk masyarakat transmigran asal Pulau Jawa.

3.8. Sarana dan Prasarana Wilayah

3.8.1. Jaringan Air Bersih

Penyediaan dan Pengelolaan air bersih pada kawasan KTM Mahalona dengan sistem jaringan non-perpipaan yang dikelola secara mandiri oleh penduduk. Pelayanan air bersih dengan sistem non-perpipaan adalah sistem pemenuhan kebutuhan air yang diperoleh langsung dari sumbernya, tanpa melalui jaringan penyaluran/pipa. Sumber air bersih non-perpipaan berasal dari air tanah dan air permukaan yang dimanfaatkan dengan pembuatan sumur gali. Kualitas air

bersih yang digunakan rata-rata berkualitas cukup baik, karena kondisi air tanah dan sumber-sumber air pada kawasan ini rata-rata berkualitas baik.



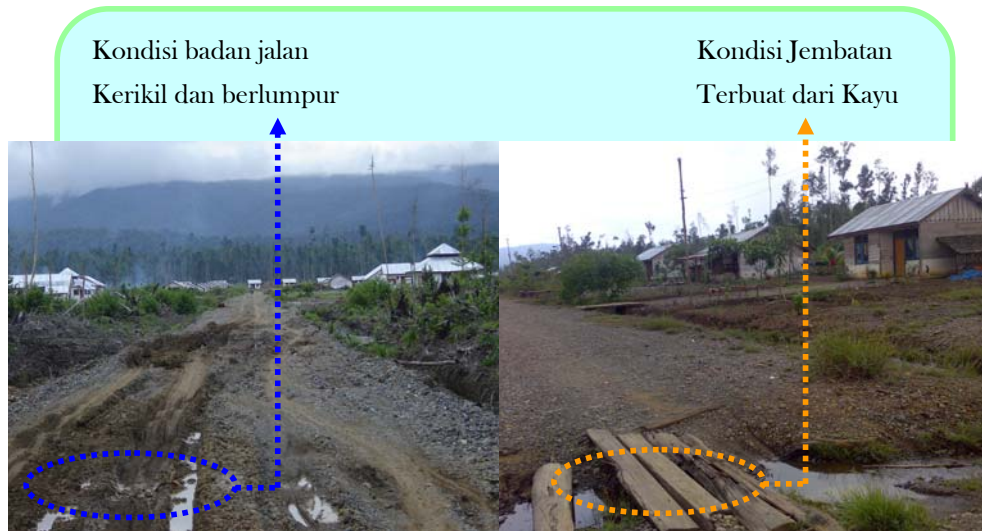
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2009

GAMBAR 3.5
KONDISI SUMBER AIR BERSIH

3.8.2. Jaringan Jalan

Kondisi jaringan transportasi dari dan ke KTM Mahalona melalui jalan darat, baik dengan kendaraan roda dua maupun roda empat dengan kondisi jalan tanah atau kerikil. Beberapa jembatan yang dilalui pun masih terbuat dari jembatan kayu sehingga menyulitkan bagi pengendara pada saat musim hujan, dimana kondisi jalan menjadi becek dan licin.

Demikian halnya pada kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona, kondisi jalan lingkungan masih menggunakan material sirtu/kerikil dan sebagian masih jalan tanah dengan kondisi drainase yang dibentuk dengan galian tanah serta jembatan pelintasan sungai kecil atau drainase masih terbuat dari jembatan kayu yang sifatnya sementara karena hanya terbuat dari kayu-kayu sisa olahan atau batang-batang kayu. Pada saat musim hujan, beberapa ruas jalan digenangi air sehingga kondisinya berlumpur dan sulit dilalui. Saat ini, pemerintah terus melakukan pembangunan, perbaikan, dan peningkatan jalan untuk mendukung aktifitas masyarakat.



Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2009

GAMBAR 3.6
KONDISI JALAN DAN JEMBATAN

3.8.3. Jaringan Listrik

Kawasan ini belum mendapat pasokan listrik dari PLN sehingga generator adalah satu-satunya sumber energi listrik di Desa Mahalona, khususnya pada kawasan KTM Mahalona yang kemampuannya sangat terbatas, baik untuk kebutuhan sehari-hari maupun untuk mendukung aktifitas ekonomi masyarakat. Kapasitas pelayanan generator ini hanya empat jam yaitu sejak pukul 18.00 hingga pukul 22.00, itupun belum semua rumah warga bisa terlayani karena hanya dimiliki oleh beberapa warga sehingga warga lainnya hanya bergantung pada pemilik generator.

Jaringan listrik yang digunakan pun sangat sederhana dengan menggunakan tiang kayu dan kabel jaringan listrik seadanya. Kondisi ini selain tingkat pelayanan yang sangat terbatas, aspek keamanan jaringannya juga tidak terjamin. Padahal dalam kawasan ini dilintasi oleh 3 (tiga) sungai dan di sekitarnya terdapat 2 (dua) danau sehingga sangat potensial untuk pengembangan sumber energi listrik dengan model Pembangkit Listrik Tenaga Mikro Hidro (PLTMH).



Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2009

GAMBAR 3.7
KONDISI JARINGAN LISTRIK

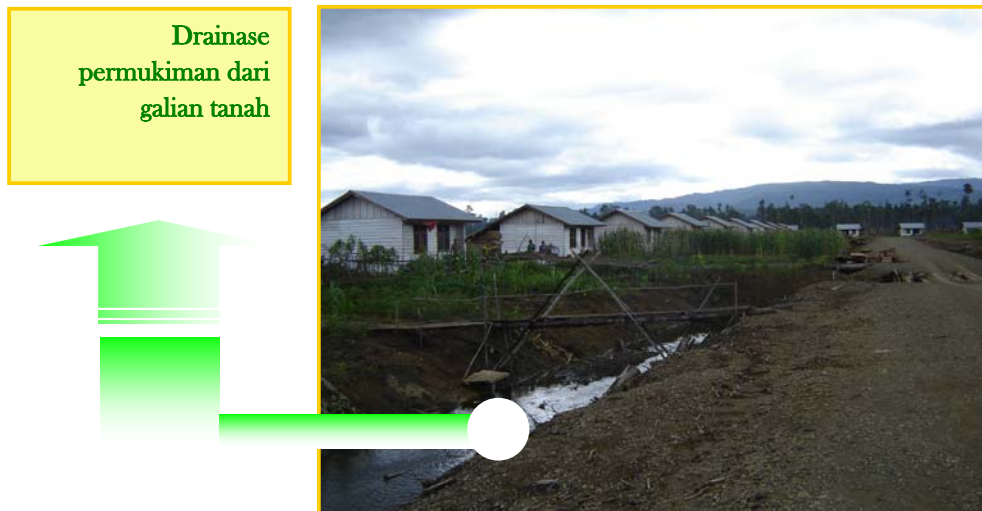
3.8.4. Telekomunikasi

Kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona belum terlayani sistem jaringan telekomunikasi yang berupa jaringan telepon kabel. Satu-satunya alat komunikasi yang tersedia adalah telepon selular (ponsel) yang hanya dapat diakses oleh orang-orang tertentu. Oleh karena itu, penyediaan jaringan telekomunikasi perlu menjadi perhatian agar dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat. Pada kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona, sangat potensial bagi investor untuk menanamkan modal pada sektor telekomunikasi khususnya jaringan telepon seluler mengingat kawasan ini akan sulit dijangkau dengan jaringan telepon kabel.

3.8.5. Jaringan Drainase

Secara umum sistem drainase pada kawasan permukiman masih terbuat dari saluran tanah dengan tingkat korositas yang sangat tinggi sehingga berpotensi mengikis atau menggerus sisi-sisi lahan pekarangan dan jalan terutama jika volume air tinggi saat musim hujan. Padahal, sistem drainase yang baik sangat

dibutuhkan mengingat tingkat kedalaman air bawah tanah yang sangat rendah berpotensi menjadi bencana jika sistem pengaliran airnya tidak tepat.



Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2009

GAMBAR 3.8
KONDISI JARINGAN DRAINASE

3.8.6. Prasarana Persampahan

Permasalahan persampahan meliputi sumber sampah dan sistem pembuangan sampah itu sendiri. Secara umum, sumber sampah pada kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona adalah sampah rumah tangga dengan sistem pembuangan sampah *On-Site* yaitu sistem pembuangan sampah dengan cara dibuang di lokasi sekitar tempat tinggal, yang biasanya dilakukan dengan dibakar atau ditimbun.

Sistem ini masih memungkinkan untuk kawasan permukiman yang belum padat karena lahan yang tersedia cukup luas, jumlah sampah tidak terlalu besar dan dapat dikerjakan secara individu. Sistem ini dapat diterapkan karena mudah, praktis, dan efektif dalam pengelolaannya serta tidak memerlukan lahan khusus untuk pengumpulannya dan tidak memerlukan peralatan tertentu (gerobak, truk, atau container sampah) dan tidak membutuhkan biaya yang mahal.

3.8.7. Sarana Pendidikan, Kesehatan dan Sosial Ekonomi

Secara umum, fasilitas pendidikan yang ada di Desa Mahalona sangat minim karena hanya terdapat 1 unit sekolah setingkat Sekolah Dasar (SD) di Dusun Ballawai dengan sarana dan prasarana pendidikan yang belum memenuhi standar kebutuhan dasar pendidikan.



Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2009

GAMBAR 3.9
KONDISI PRASARANA PERMUKIMAN

Dengan dibangunnya kawasan perumahan dan permukiman KTM mahalona, prasarana pendidikan setingkat Sekolah dasar (SD) telah dibangun dalam kawasan ini meskipun kondisinya juga belum memadai dan hanya terdiri dari beberapa ruang kelas. Kawasan ini juga memiliki sarana kesehatan yang belum memadai yaitu 1 (satu) unit Pustu (Puskesmas Pembantu) yang ditangani oleh bidan desa dan sekaligus berfungsi sebagai perawat. Puskesmas induk hanya ada di ibukota kecamatan, sehingga menyulitkan warga jika ada pasien yang tidak mampu ditangani oleh Bidan Desa atau Perawat.

Terdapat sarana peribatan berupa masjid dalam kawasan ini, dan tidak terdapat sarana peribadatan lain berupa gereja atau pura karena mayoritas masyarakatnya menganut agama Islam. Sementara untuk sarana ekonomi hanya terdapat 1 (satu) unit pasar lokal yang hanya menyediakan kebutuhan sehari-hari terutama untuk kebutuhan pangan yang didukung oleh beberapa kios/warung milik warga transmigran.

Untuk mendukung aktifitas ekonomi sektor pertanian, maka dukungan sarana produksi dan infrastruktur wilayah sangat diperlukan terutama irigasi persawahan. Meskipun sarana pergudagangan dan pengolahan belum mendesak mengingat hasil/produksi pertanian masih relatif kecil dan terbatas namun konsep pengembangannya harus menjadi perhatian untuk rencana jangka panjang.

3.9. Kegiatan Usaha

3.9.1. Jenis Usaha yang berkembang

Gambaran umum yang tampak berkaitan dengan jenis kegiatan usaha yang dikembangkan oleh masyarakat pada kawasan KTM Mahalona masih sangat sederhana dengan membuka warung/kios dengan barang dagangan utama berupa barang campuran terutama untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Jenis usaha yang lain adalah jasa pertukangan sederhana yang masih bergantung pada generator set (genset) sebagai satu–satunya sumber energi listrik sehingga belum dapat menghasilkan produk pertukangan secara optimal, padahal kawasan ini merupakan salah satu pemasok bahan baku (kayu) untuk pertukangan termasuk untuk wilayah sekitarnya.



Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2009

GAMBAR 3.10
KONDISI AKTIFITAS EKONOMI

3.9.2. Perkembangan Luas dan Volume Produksi

Karena mayoritas masyarakat bermata pencaharian sebagai petani dan baru memanfaatkan lahan pekarangan seluas 0,1 hektar dengan tanaman–tanaman jangka pendek, sehingga volume produksi juga masih sangat terbatas. Hal ini disebabkan karena lahan usaha pertanian dan perkebunan seluas 1,9 hektar masih dalam tahap pembukaan lahan.

3.9.3. Pemasaran dan Harga Pasar

Jenis komoditas yang diproduksi masih sangat terbatas pada jenis tanaman jangka pendek berupa sayur–sayuran, kacang-kacangan, jagung dan padi. Metode pemasarannya masih sangat sederhana yaitu dengan melakukan barter dan mekanisme penentuan harga sesuai dengan kesepakatan. Naumun demikian, hasil produksi masih lebih banyak dikonsumsi sendiri daripada dijual ataupun ditukar dengan barang lain (barter).

Seiring dengan terus berkembangnya kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona dimana sektor pertanian dan perkebunan direncanakan menjadi penggerak utama perekonomian dalam kawasan ini, maka secara perlahan masyarakat transmigran mulai memanfaatkan lahan pekarangan

dan lahan usaha untuk ditanami hortikultura dan tanaman pangan. Dengan demikian, selain untuk dikonsumsi, sebagian dari hasil tanaman itu telah dipasarkan dalam kawasan atau ke pasar Wawondula.

3.10. Potensi Wilayah

Pada kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona terdapat beberapa potensi sumberdaya alam (*local genius*) yang belum dikembangkan, padahal menjadi kebutuhan dasar kawasan ini. Potensi-potensi pengembangan itu, antara lain :

3.10.1. Pengembangan Energi Listrik

Pelayanan energi listrik di KTM Mahalona akan dilayani PT. Perusahaan Listrik Negara (PT. PLN) yang sumbernya dari Pembangkit Listrik Tenaga Air yang sudah dikembangkan oleh Pemerintah dan PT. INCO, (PLTA Larona) dan PLTA Karebbe yang sementara dibangun.

Selain itu akan dibangun Pembangkit Listrik Tenaga Mikro Hidro (PLTMH) mengingat di sekitar lokasi tersebut terdapat 3 sungai yang potensial untuk pengembangan sumber daya energi listrik, sehingga kawasan KTM Mahalona diharapkan tidak mengalami krisis listrik seperti yang umum dijumpai di hampir seluruh wilayah Indonesia saat ini.

3.10.2. Potensi Parawisata

Dikawasan KTM ini terdapat 3 buah danau yang strategis yaitu Danau Matano. Danau Towuti dan Danau Mahalona yang sangat potensial untuk dikembangkan menjadi wahana wisata alam danau yang tidak saja untuk masyarakat lokal tapi jika dikelola dengan baik dapat mengundang minat wisatawan domestik dan bahkan mancanegara.

Untuk rencana jangka panjang, kawasan ini dapat dikembangkan agrowisata dengan konsep utama pengembangan agrobisnis dan agroindustri. Pengelolaan kawasan agrowisata yang terencana, disamping menyediakan tempat untuk rekreasi juga bertujuan untuk menjaga keseimbangan ekosistem dan kelestarian lingkungan.

3.10.3. Peluang Investasi

Sesuai dengan data Masterplan KTM Mahalona untuk menjadikan kawasan Kota Terpadu Mandiri (KTM), langkah yang telah ditempuh pada tahun anggaran 2007 dan 2008 telah dilakukan pembangunan dan perencanaan berbagai fasilitas. Dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa di kawasan ini akan ada peluang bisnis yang baik untuk para investor, transmigran, atau interpreneur gigih untuk berjuang mengembangkan kawasan ini sekaligus meningkatkan kesejahteraan keluarga dan masyarakat sekaligus menuju Indonesia makmur.

Pada sisi lain pengembangan parawisata danau, karena di kawasan ini terdapat 3 (tiga) danau yang potensial untuk parawisata, dan peluang usaha yang dapat dikembangkan disekitar danau tersebut diantaranya restoran, dagang souvenir untuk wisatawan, penginapan/hotel, dan transportasi danau dan darat. Di kawasan ini, telekomunikasi berkabel belum terpasang sehingga sangat potensial untuk pengembangan sistem komunikasi telepon seluler (ponsel).

3.10.4. PDRB dan Sektor Dominan

Atas dasar harga berlaku, sampai dengan tahun 2007 perbedaan antara nilai PDRB Kabupaten Luwu Timur dengan pertambangan nikel dengan tanpa pertambangan nikel mencapai 5.207.067,49 juta rupiah. Jika dilihat dari besaran nilainya, maka PDRB Kabupaten Luwu Timur dengan pertambangan nikel lebih dari lima kali nilai PDRB tanpa pertambangan nikel.

Hanya saja, besarnya nilai PDRB dengan pertambangan nikel sebagian besar dinikmati oleh para pemegang saham (investor asing) dan pemerintah pusat sehingga sebagian kecil saja yang bisa dirasakan oleh masyarakat Kabupaten Luwu Timur terutama pada wilayah binaan PT. INCO Tbk meliputi Kecamatan Nuha, Towuti, Wasuponda dan Malili melalui bantuan *Community Development*.

Gambaran tentang perbandingan perekonomian Kabupaten Luwu Timur dengan dan tanpa pertambangan nikel sebagaimana tersaji pada Tabel III.2., yang menjelaskan bahwa perekonomian regional Kabupaten Luwu Timur didominasi oleh sektor pertambangan nikel.

TABEL III.2
PERBANDINGAN PDRB KAB. LUWU TIMUR
DENGAN DAN TANPA PERTAMBANGAN NIKEL
 Tahun 2003 – 2007 (Dalam Juta Rupiah)

Tahun	Dengan Tambang Nikel	Tanpa Tambang Nikel	Perbedaan
2003	3.358.627,85	775.352,93	2.583.274,07
2004	4.321.411,65	828.380,06	3.493.031,59
2005	5.156.759,75	961.396,90	4.195.362,85
2006	5.777.758,43	1.096.251,39	4.681.507,04
2007	6.508.181,44	1.301.113,95	5.207.067,49

Sumber : PRDB Kabupaten Luwu Timur, BPS 2008

3.11.1. PDRB Menurut Sektor (Lapangan Usaha)

Untuk dapat mengetahui seberapa besar peranan masing-masing sektor (lapangan usaha) yang ada di Kabupaten Luwu Timur terhadap Provinsi Sulawesi Selatan pembentukan PDRB pada sektor (lapangan usaha) yang bersangkutan, dapat dilakukan perbandingan diantara keduanya. Dari sini pula dapat diketahui sektor potensi (unggulan) yang dimiliki oleh Kabupaten Luwu Timur sehingga dapat memberikan kontribusi maksimal terhadap pembentukan PDRB Provinsi Sulawesi Selatan.

TABEL III.3
PERBANDINGAN PDRB KAB. LUWU TIMUR
TERHADAP PDRB PROV. SULAWESI SELATAN
ATAS DASAR HARGA BERLAKU TAHUN 2007

SEKTOR	PDRB (juta rupiah) Tahun 2007		% Kabupaten Terhadap Provinsi
	Kabupaten Luwu Timur	Prov. Sulawesi Selatan	
Pertanian	861.131,41	20.900.360,49	4,12
Pertambangan dan Penggalian	3,229,38	5.893.998,94	0,05
Industri Pengolahan	111.573,17	9.158.552,38	1,22
..... Lanjutan Tabel III.3			
Listrik, Gas, dan Air Bersih	11.552,16	721.960,26	1,60
Bangunan	19.203,44	3.204.097,51	0,60
Perdagangan, Hotel, dan	84.905,87	10.986.578,24	0,77

Restoran			
Pengangkutan dan Komunikasi	49.296,34	5.769.052,39	0,85
Lembaga Keuangan, Persewaan	62.666,17	4.285.184,43	1,46
Jasa	97.556,02	8.352.139,93	1,17
Total	1.301.113,95	69.271.924,56	11,85

Sumber : PRDB Kabupaten Luwu Timur, BPS 2008

Pada tabel di atas ini menggambarkan bahwa tanpa sektor pertambangan nikel, maka sektor pertanian dan perkebunan menjadi sektor dominan yang mampu memberikan kontribusi paling besar yaitu 4,12% terhadap PDRB Provinsi Sulawesi Selatan. Selain sektor pertanian, maka sektor lain yang memberikan kontribusi besar adalah sektor listrik, gas, dan air bersih, lalu berturut-turut sektor lembaga keuangan dan persewaan, sektor industri pengolahan, sektor jasa, sektor pengangkutan dan komunikasi, sektor perdagangan, hotel dan restoran, sektor bangunan serta sektor pertambangan dan penggalian.

3.11.2. Penggunaan Lahan

Penggunaan tanah pada umumnya dapat dibedakan menjadi 2 bagian besar, yaitu lahan sawah dan lahan kering. Dari penggunaan lahan di Kabupaten Luwu Timur terlihat bahwa penggunaan lahan sawah tercatat sebanyak 18,974 Ha atau 2,73 persen dari luas wilayah Kabupaten Luwu Timur. Dari luas lahan sawah yang ada, jika dilihat dari jenis pengairannya terdapat 8,650 Ha berpengairan teknis, 4,820 berpengairan semi teknis, 175 Ha berpengairan sederhana, 3,243 Ha berpengairan irigasi desa dan 2,086 berpengairan tadah hujan.

3.11.3. Tanaman Pangan

Tanaman pangan dapat diklasifikasikan ke dalam tiga kelompok, yakni tanaman bahan makanan, sayur-sayuran dan buah-buahan. Tanaman bahan makanan meliputi jenis padi-padian, jagung, umbi-umbian dan kacang-kacangan. Rata-rata produksi/produktivitas padi (padi sawah dan ladang) di Kabupaten Luwu Timur pada tahun 2007 sebanyak 51.60 Kw/Ha dengan luas panen sebesar 26,326.5 Ha dan produksi 135,844.74 ton.

Kecamatan penyumbang produksi padi terbesar adalah Kecamatan Tomoni dengan total produksi 26,521.91 ton dan luas panen bersih sebesar 5,237.00 Ha. Sedang Kecamatan Wotu memiliki produktifitas paling tinggi yaitu 55.85 Kw/Ha dengan luas panen sebesar 3,888.00 Ha. Luas tanam dan tingkat produktifitas tanaman pangan dan hortikultura di Kecamatan Towuti tersaji dalam tabel berikut :

TABEL III.4
LUAS TANAM DAN PRODUKSI PER HEKTAR
TANAMAN PANGAN DAN PALAWIJA TAHUN 2007

No	sub-sektor	Kec. Towuti		Kab. Luwu Timur	
		Luas Tanam (ha)	Produksi (ton)	Luas Tanam (ha)	Produksi (ton)
1	Padi	2.781,00	11.402,00	26.326,50	135.844,74
2	Jagung	68,00	206,00	2.572,75	13.783,24
3	Ubi Kayu	6,00	120,00	153,00	1.442,79
4	Ubi Jalar	7,00	240,00	87,00	672,00
5	Kedelai	0,00	0,00	140,50	182,65
6	Kacang Tanah	3,00	18,00	66,50	115,70

Sumber : PRDB Kabupaten Luwu Timur, BPS 2008

Dibandingkan dengan tahun sebelumnya, produksi komoditi tanaman pangan dan palawija mengalami peningkatan. Produksi padi pada tahun 2007 mengalami peningkatan, mencapai 135,844.74 ton dibandingkan dengan tahun 2006 yang mencapai 94,827.59 ton. Pada tahun yang sama produksi Jagung juga mengalami peningkatan menjadi 13,783.24 ton dibandingkan tahun sebelumnya yang mencapai 10,290.00 ton, Kedelai menurun menjadi 182.65 ton. Demikian juga halnya dengan produksi Kacang tanah, ubi kayu dan Ubi Jalar juga mengalami penurunan masing-masing menjadi 115.70 ton, 1,442.79 ton dan 672.00 ton. Pada tahun 2007, luas tanam padi di Kecamatan Towuti adalah 2.781 hektar yang menghasilkan produksi padi sebesar 11.402 ton. Selain padi Kecamatan Towuti merupakan produsen tanaman palawija (jagung, ubi kayu dan ubi jalar) hortikultura dan perkebunan.

3.11.4. Perkebunan

Kabupaten Luwu Timur, ditunjang dengan kondisi alamnya yang subur, merupakan salah satu daerah utama penghasil komoditi perkebunan. Pada tahun 2007, dari areal perkebunan rakyat untuk komoditas cokelat seluas 36,564.33 hektar menghasilkan 18,743.70 ton cokelat. Sedangkan produksi kelapa sawit dari perkebunan rakyat sebesar 39,940 ton yang diperoleh dari lahan seluas 3,887.75 hektar.

TABEL III.5
LUAS TANAM DAN PRODUKSI PER HEKTAR
TANAMAN PERKEBUNAN TAHUN 2007

No	Sub-Sektor	Kec. Towuti		Kab. Luwu Timur	
		Luas tanam (ha)	Produksi (ton)	Luas tanam (ha)	Produksi (ton)
1	Kelapa Sawit	0,00	0,00	3.887,75	39.940
2	Kelapa Dalam	57,00	23,26	2.110,58	2.610,44
3	Kopi	0,00	0,00	205,85	70,14
4	Lada	365,25	454,07	1,445,34	650,96
5	Cokelat	832,25	605,44	36,564,33	18.743,70
6	Cengkeh	51,50	15,29	143,95	28,62

Sumber : PRDB Kabupaten Luwu Timur, BPS 2008

Pada tahun 2007 banyaknya alat pengolah lahan berupa traktor roda dua di Kabupaten Luwu Timur tercatat sebanyak 528 unit. Sedangkan untuk alat pengolah berupa alat perontok tercatat sebanyak 909 unit perontok manual dan sebanyak 219 unit perontok bermesin. Alat semprotan tangan sebanyak 17,885 unit, emposan tikus sebanyak 573 unit. Sarana untuk pengolahan gabah menjadi beras diperlukan dengan banyaknya produksi padi yang ada. Di sub sektor perkebunan, Kecamatan Towuti merupakan produsen tanaman kelapa, lada, cokelat, dan cengkeh. Tanaman coklat merupakan tanaman perkebunan paling potensial dengan luas tanam sebesar 832,5 hektar dengan produksi sebesar 605,44 ton selama tahun 2007.

B A B I V

ANALISIS PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN PADA KTM MAHALONA

4.1. Analisis Arahan Pengembangan Kawasan

Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona membutuhkan lahan yang luas sehingga pengembangannya harus terarah dan terkendali. Arahan pengembangannya harus mematuhi kaidah, norma dan aturan yang ada dengan tetap memperhatikan kelestarian lingkungan sehingga tidak merusak kawasan sekitarnya terutama kawasan lindung dan area konsesi PT. INCO, Tbk.

4.1.1. Arahan Kebijakan Pemerintah Daerah

Kebijakan pembangunan pemerintah Kabupaten Luwu Timur untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat didasarkan pada prioritas-prioritas bidang pembangunan. Arahan-arahan kebijakan Pemerintah Kabupaten Luwu Timur telah dimuat dalam dokumen perencanaan Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP Kabupaten Luwu Timur (2005-2025), Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Luwu Timur dan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman (RP4D) Kabupaten Luwu Timur.

Mencermati arahan kebijakan pemerintah daerah terkait dengan strategi pengembangan kawasan, maka konsep pembangunan dan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona perlu pendalaman analisis pengembangan kawasan. Sebab pada dasarnya, kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan dalam skala besar akan berpotensi menimbulkan dampak pada lingkungan sekitarnya yang berpengaruh terhadap kondisi lingkungan dan bahkan dapat menurunkan kualitas lingkungan yang mengubah ekosistem alami menjadi ekosistem buatan.

Untuk menjamin kelestarian lingkungan dan keseimbangan pemanfaatan sumber daya alam di Kabupaten Luwu Timur sesuai dengan prinsip pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*), maka perlu dimantapkan bagian-bagian

wilayah yang akan atau tetap memiliki fungsi lindung. Strategi pembangunan diarahkan pada :

- a. Pemantapan kawasan lindung sesuai dengan fungsi masing-masing, baik untuk melindungi kawasan bawahannya (fungsi hidrologis), melindungi kawasan setempat, memberi perlindungan terhadap keanekaragaman flora dan fauna dan ekosistemnya, serta melindungi kawasan rawan bencana alam.
- b. Pendelineasian kawasan lindung akan mengikuti kriteria kawasan lindung yang diterapkan bagi kawasan Luwu dan sekitarnya.

Pengendalian pemanfaatan ruang pada kawasan lindung agar sesuai dengan fungsi lindung yang telah ditetapkan dalam mengupayakan tercapainya kelestarian dan keseimbangan lingkungan dengan tetap mempertimbangkan kebutuhan pembangunan. Kegiatan budidaya yang telah ada di kawasan lindung yang ditetapkan pada prinsipnya dapat dilanjutkan sejauh tidak mengganggu kepentingan fungsi lindung.

Kebijakan pemerintah dengan konsep pengembangan kawasan Kota Terpadu Mandiri (KTM) yang tersebar di 14 lokasi di Seluruh Indonesia telah membuka ruang bagi rusaknya lingkungan terutama pada kawasan hutan. Hutan gundul, tanah longsor, erosi dan banjir adalah bahagian kecil dari fenomena alam yang terjadi akibat pengelolaan kawasan hutan yang tidak terkendali, sehingga kebijakan pengembangan kawasan KTM harus diarahkan pada kawasan-kawasan budidaya dan bukan kawasan lindung.

Dari beberapa fakta yang ada dapat diketahui bahwa pengembangan kawasan KTM Mahalona berada dalam kawasan budidaya atau Area Penggunaan Lain (APL) yang sudah di-*enclave* seluas 12.372,25 hektar walaupun pada prinsipnya berada dalam kawasan hutan bukan lindung dan sudah berbatasan langsung dengan kawasan lindung. Hal ini telah sesuai dengan arahan kebijakan pemerintah Kabupaten Luwu Timur bahwa hutan lindung harus dijaga kelestarian dan fungsinya agar tetap terjadi keseimbangan kawasan lindung dan ekosistemnya.

Setelah pemantapan kawasan lindung, dengan memperhatikan keterkaitan potensi dan daya dukung wilayah, perlu adanya arahan pengembangan bagi kegiatan budidaya baik produksi maupun pemukiman. Dalam hal ini pengembangan kawasan budidaya akan diarahkan pada :

- a. Pemanfaatan ruang untuk kegiatan-kegiatan budidaya baik produksi maupun permukiman secara optimal sesuai dengan kemampuan daya dukung lingkungan. Pendelinesian jenis-jenis kawasan budidaya didasarkan pada hasil analisis kesesuaian lahan untuk berbagai kegiatan budidaya serta memperhatikan adanya produk-produk rencana sektoral serta penggunaan lahan yang ada. Secara umum pengembangan kawasan budidaya diarahkan untuk mengakomodasi kegiatan sektor pertanian (perkebunan, pertanian tanaman pangan, perikanan), permukiman serta pariwisata.
- b. Pengendalian pemanfaatan ruang pada kawasan budidaya agar diarahkan tidak terjadi konflik antar kegiatan/sektor. Dalam kaitannya dengan permasalahan tumpang tindih antar beberapa antar kegiatan budidaya atau rencana sektoral, atau kawasan budidaya yang berdekatan dengan kawasan lindung maka penting diperhatikan adanya pengendalian pemanfaatan ruang dalam kawasan budidaya. Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan suatu bagian dari mekanisme pengelolaan tata ruang.

Pada kawasan budidaya, pengembangannya diarahkan untuk mengakomodasi kegiatan sektor pertanian (perkebunan, pertanian tanaman pangan, perikanan), permukiman serta pariwisata. Dalam konteks kebijakan pengembangan KTM Mahalona dengan rencana pengembangan aktifitas ekonomi sektor pertanian meskipun fungsi utamanya adalah kawasan perumahan dan permukiman relevan dengan arah kebijakan pembangunan daerah yang menempatkan kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona pada kawasan budidaya.

KTM Mahalona yang direncanakan akan dikembangkan menjadi kota baru sejalan dengan pendapat Malik bahwa salah satu karakteristik kota baru dari sisi fungsi sosial dan ekonomi adalah pengembangan kawasan dengan fungsi khusus antara lain adalah penelitian, militer, wisata dan transmigrasi sebagaimana halnya KTM Mahalona diperuntukkan bagi pengembangan kawasan transmigrasi. Dengan demikian, maka pengelolaan lahan akan menjadi terkendali dan terencana untuk kepentingan masyarakat umum terutama warga transmigran yang kesulitan memperoleh lahan di tempat asalnya, sehingga lahan tidak lagi menjadi milik dan atas kendali perseorangan atau kelompok tertentu sebagai barang investasi.

Tidak dapat disangkal bahwa sebelum pembangunan kawasan KTM Mahalona, banyak lahan yang dikuasai oleh individu atau kelompok tertentu untuk kepentingannya

sendiri karena kawasan ini memiliki sumber daya alam yang menjanjikan. Selain karena kondisi alamnya yang subur dan sangat potensial untuk pengembangan sektor pertanian, juga mengandung tambang galian golongan C serta hasil hutan yang melimpah. Oleh karena itu, pengelolaan lahan dan pemanfaatan ruang harus mewakili keberpihakan kepada masyarakat secara luas. Kondisi ini menguatkan pernyataan Budiharjo bahwa lahan harus dikelola dengan baik sebagai benda sosial untuk kepentingan masyarakat secara umum sehingga lahan tidak lagi dijadikan sebagai komoditi ekonomi yang dipertarungkan di pasar bebas.

4.1.2. Kedudukan Kawasan Mahalona Dalam Konteks Regional

Desa Mahalona merupakan desa definitif dengan status swakarsa. Desa Mahalona memiliki luas wilayah yang terbesar di kecamatan Towuti, yaitu 409,41 km² atau 22,48 persen dari total luas wilayah kecamatan Towuti sebesar 1.820,48 km². Namun demikian, jumlah penduduk Desa Mahalona relatif kecil dibanding desa-desa lainnya di Kecamatan Towuti. Jumlah penduduk pada tahun 2006 adalah 1.566, hanya lebih tinggi dari penduduk Desa Takalimbo, Lioka, dan Loeha. Penduduk Desa Mahalona kemudian mengalami pertumbuhan yang signifikan pada tahun 2007 ketika dimulainya program pembangunan dan pengembangan KTM Mahalona dengan masyarakat transmigran dari Pulau Jawa dan khusus untuk KTM Mahalona, penduduk awalnya adalah 1.012 jiwa dan pada tahun ini telah mencapai 2.135 jiwa.

Pada umumnya pekerjaan penduduk di Desa Mahalona adalah petani, dengan komoditas khusus yang telah dikembangkan adalah padi sawah, kakao dan hortikultura. Hal ini mengingat Desa Mahalona memiliki daratan rata yang cukup potensial. Selain tanaman pangan dan hortikultura. Namun demikian, karena aksesibilitasnya masih sangat terbatas maka daya tariknya bagi pengembangan ekonomi menjadi tidak optimal. Jarak tempuh Desa Mahalona dari ibukota kecamatan (Kota Wawondula) adalah 36 KM dan jarak dari ibukota Kabupaten adalah 88 km. Kondisi jalan dari dan ke Desa Mahalona aksesibilitasnya relatif masih sangat rendah yang terbatas pada jalan darat dengan konstruksi tanah dan sirtu serta beberapa titik tanjakan, sehingga peranan kawasan terhadap kondisi regional masih terbatas.

Dalam rangka meningkatkan dukungan prasarana dan sarana transportasi sebagai upaya untuk membuka keterisolasian Desa Mahalona, maka pemerintah daerah telah membangun jalan lingkar menuju Desa Loeha mengelilingi Danau Towuti dan

menghubungkan dengan Beteleme Kabupaten Morowali melalui kawasan perumahan dan permukiman Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona.

Secara geografis, KTM Mahalona yang sangat dekat dengan Kabupaten Morowali Provinsi Sulawesi Tengah dan Kabupaten Kolaka Utara Provinsi Sulawesi Tenggara sehingga sangat potensial menjadi pusat pelayanan terutama produksi pertanian dan perkebunan. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Sulawesi Selatan yang menetapkan kawasan KTM Mahalona dalam struktur pengembangan wilayah utara dan timur dengan Kota Palopo sebagai pusat pelayanan. Sejak tahun 2007, kawasan KTM Mahalona mulai dibangun dan dikembangkan dengan pendekatan konsep 'kota di ladang'. Selain pembangunan perumahan dan permukiman dengan fungsi perkotaan, pada kawasan ini juga akan dikembangkan konsep agropolitan dengan pemilihan komoditas unggulan sesuai dengan potensi sumber daya alam dan ketenagakerjaan.

4.1.3. Pengembangan Kawasan KTM Mahalona.

Fakta memperlihatkan bahwa cukup banyak wilayah transmigrasi di Indonesia yang telah berkembang menjadi pusat pertumbuhan baru yang mampu mendorong percepatan pertumbuhan ekonomi wilayah secara signifikan. Hal ini ditunjukkan dengan terbentuknya ibukota kabupaten, ibukota kecamatan, dan sentra-sentra produksi pertanian yang berasal dari permukiman transmigrasi.

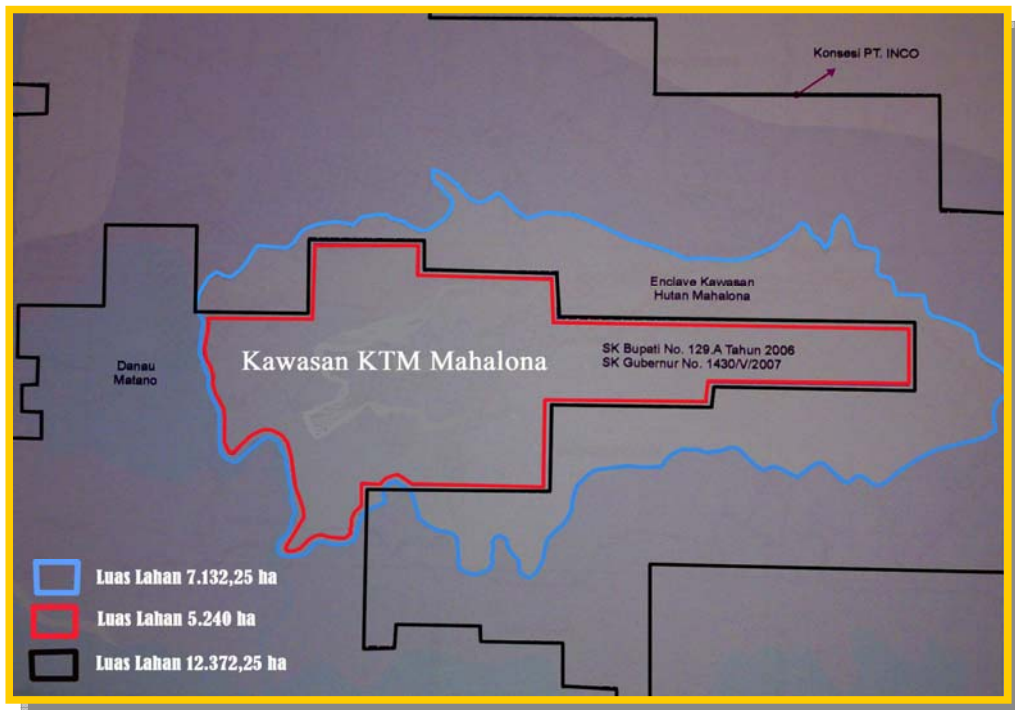
Namun disadari bahwa proses pertumbuhan tersebut membutuhkan waktu yang cukup lama disebabkan antara lain karena rendahnya produktifitas, kurang lancarnya proses distribusi dan keterbatasan pasar. Untuk mempercepat terwujudnya pusat-pusat pertumbuhan, maka Wilayah Pengembangan Transmigrasi (WPT) dan Lokasi Permukiman Transmigrasi (LPT) perlu diakselerasi pembangunan dan pengembangannya melalui pendekatan pengembangan Kota Terpadu Mandiri (KTM).

Berdasarkan Master Plan KTM Mahalona bahwa dalam jangka panjang, pengembangannya didasarkan pada peningkatan daya saing wilayah sehingga memberikan daya tarik dan daya saing bagi setiap kegiatan ekonomi produktif. Secara konseptual, daya saing suatu wilayah secara implisit menunjukkan tingkat kemampuan wilayah untuk tumbuh dan berkembang secara optimal dalam jangka waktu tertentu. Artinya, daya saing wilayah pada dasarnya merupakan kondisi dasar (*state of nature*)

bagi suatu daerah untuk dapat bertumbuh dan berkembang dalam skala dan jangka waktu tertentu.

Pendekatan peningkatan daya saing wilayah masyarakat bahwa perencanaan pengembangan kawasan KTM Mahalona harus didasarkan pada potensi dan daya dukung wilayah untuk dapat tumbuh dan berkembang secara optimal. Hal ini penting untuk menjamin kegiatan pembangunan yang direncanakan tidak melampaui kemampuan daya dukung optimalnya. Posisi daya saing suatu wilayah secara umum memberikan gambaran nyata tentang potensi sesungguhnya dan suatu wilayah untuk dapat bertumbuh. Pada prinsipnya pengembangan daya saing wilayah mengarah kepada pemanfaatan sumber daya daerah secara optimal.

Namun demikian, pembangunan dan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona bukanlah perkara mudah karena membutuhkan hamparan lahan yang sangat luas yaitu minimal 18.000 hektar. Kawasan ini berbatasan langsung dengan kawasan lindung termasuk area kontrak karya (area konsesi) PT. INCO, Tbk. Dari data yang ada, luas kawasan KTM Mahalona yang sudah di-enclave terdiri dari 12.372,25 hektar sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Kehutanan dan Perkebunan Nomor 890/Kpts-II/1999 dan Surat Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 1430/V Tahun



2007 Tanggal 7 Mei 2007 Tanggal 3 Nopember 2006 Tentang *Pencadangan Tanah untuk Lokasi Permukiman Transmigrasi Malili SP I dan Malili SP II Kecamatan Malili dan Mahalona Kecamatan Towuti serta Surat Keputusan Bupati Luwu Timur Nomor 129.A Tahun 2006 tentang Penetapan Desa Mahalona Kecamatan Towuti menjadi Calon Lokasi Pengembangan Kota Terpadu Mandiri (KTM) Kabupaten Luwu Timur*. Dari total luas enclave tersebut, dicadangkan sebagai area pengembangan kawasan seluas 7.132,25 hektar dan 5.240 hektar adalah lahan konsesi PT. INCO Tbk yang akan dilepas untuk keperluan pengembangan kawasan KTM Mahalona.

Sumber : Master Plan KTM Mahalona

GAMBAR 4.1

KAWASAN PENGEMBANGAN KTM MAHALONA

Berdasarkan Pedoman Umum Pembangunan dan Pengembangan Kota Terpadu Mandiri (KTM) di kawasan transmigrasi bahwa kriteria pembentukan Kota Terpadu Mandiri (KTM) didasarkan pada beberapa pertimbangan, antara lain :

- Masuk dalam kawasan budidaya non kehutanan (APL dan HPK) dan tidak bertentangan dengan RTRWP/RTRWK.
- Luas seluruh wilayah KTM minimal 18.000 Ha, yang diprediksikan berdaya tampung ± 9.000 KK terdiri dari transmigran dan penduduk sekitar.
- Memiliki potensial untuk mengembangkan komoditi unggulan yang memenuhi skala ekonomis.
- Mempunyai kemudahan hubungan dengan pusat pertumbuhan yang sudah ada.
- Kawasan yang diusulkan bebas dari peruntukan pihak lain, tidak mengandung masalah sosial, merupakan aspirasi masyarakat setempat dan atau badan usaha.
- Usulan pembangunan KTM merupakan kesepakatan bersama antara pemerintah kabupaten dan DPRD.

Secara umum kriteria pembentukan KTM sudah sejalan dengan kebijakan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona, meskipun ada 2 hal pokok yang belum memenuhi kriteria pengembangannya yang terkait dengan luas wilayah pengembangan dan masalah sosial yaitu :

- (1) Dari sisi luas wilayah dibutuhkan minimal 18.000 hektar, sementara lahan yang *clean* dan *clear* saat ini hanya 7.231,25 hektar dan 5.240 lahan konsesi milik PT. INCO Tbk yang saat ini dalam tahap negosiasi, meskipun secara lisan telah diserahkan oleh pihak manajemen PT. INCO, Tbk.
- (2) Dari sisi sosial kawasan yang diusulkan bebas dari peruntukan pihak lain serta tidak mengandung masalah sosial merupakan aspirasi masyarakat setempat dan atau badan usaha, sementara lahan yang dicadangkan untuk pengembangan kawasan KTM Mahalona seluas 5.240 hektar adalah milik perusahaan tambang nikel PT. INCO, Tbk. sehingga kawasan ini belum layak menjadi kawasan pengembangan KTM. Artinya, dengan kondisi luas lahan yang masih kurang dari target yang direncanakan sehingga dibutuhkan upaya pengembangan ke wilayah sekitarnya dan tetap menjaga kelestarian lingkungan.

Namun demikian, kekhawatiran kita akan terjadinya kerusakan kawasan lindung atau area konsesi PT. INCO, Tbk dengan adanya rencana pengembangan kawasan KTM Mahalona dibantah oleh Kepala Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Sosial sebagaimana terlihat dalam penggalan hasil wawancara berikut ini :

“Benar, bahwa kawasan KTM Mahalona berbatasan langsung tapi tidak akan merambah hutan lindung dan area konsesi PT. INCO karena kami dan beberapa instansi terkait telah melakukan pendeliasian kawasan lindung termasuk membicarakannya dengan manajemen PT. INCO tentang lahan-lahan konsesi yang potensial untuk dikembangkan pada kawasan KTM Mahalona”.

4.2. Analisis Pengembangan Usaha Ekonomi

4.2.1. Analisis Ketenagakerjaan

Analisis penduduk berdasarkan ketenagakerjaan digunakan untuk memperoleh informasi tentang penduduk produktif, tidak produktif, tingkat partisipasi angkatan kerja, tingkat pengangguran dan proyeksi partisipasi angkatan kerja. Hal ini penting dilakukan untuk mengukur tingkat kesiapan tenaga kerja terutama pada usia kerja produktif untuk mendukung rencana pengembangan aktifitas usaha ekonomi.

Penduduk muda berusia dibawah 15 tahun umumnya dianggap sebagai penduduk yang belum produktif karena secara ekonomis masih tergantung pada orang tua atau orang lain yang menanggungnya. Selain itu, penduduk berusia diatas 65 tahun juga dianggap tidak produktif lagi sesudah melewati masa pensiun. Penduduk usia 15-64 tahun, adalah penduduk usia kerja yang dianggap sudah produktif. Atas dasar konsep ini dapat digambarkan berapa besar jumlah penduduk yang tergantung pada penduduk usia kerja. Meskipun tidak terlalu akurat, rasio ketergantungan semacam ini memberikan gambaran ekonomis penduduk dari sisi demografi.

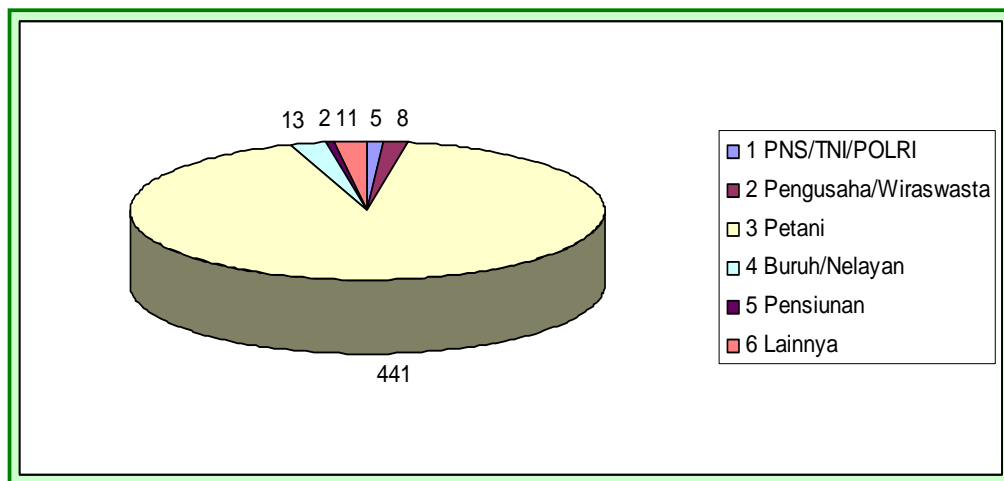
Menurut data dari Unit Permukiman Transmigrasi (UPT) KTM Mahalona, bahwa mayoritas penduduk KTM Mahalona adalah bermata pencaharian sebagai petani yaitu 91,88% atau sebanyak 441 KK dari 480 KK yang bermukim, lalu menyusul buruh/nelayan sebanyak 13 KK, lainnya (sopir, tukang) sebanyak 11 KK, pengusaha/wiraswasta sebanyak 8 KK dan PNS/TNI/Polri sebanyak 5 KK, selengkapnya tersaji dalam Tabel IV.1 berikut :

TABEL IV.1

JUMLAH KK MENURUT MATA PENCAHARIAN

No	Mata Pencaharian	Jumlah KK	%
1	PNS/TNI/Polri	4	1,04
2	Pengusaha	8	1,67
3	Petani	441	91,88
4	Buruh/Nelayan	13	2,70
Lanjutan Tabel IV.1			
5	Pensiunan	2	0,42
6	Lainnya (Sopir, Tukang)	11	2,29
Jumlah		480	100

Sumber : UPT KTM Mahalona, 2009



Sumber : Hasil Olahan Penulis, 2009

GAMBAR 4.2

**DIAGRAM JUMLAH PENDUDUK
MENURUT MATA PENCAHARIAN**

Berdasarkan data tersebut di atas dengan jumlah KK yang didominasi oleh petani menggambarkan bahwa tenaga kerja pada kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona sangat potensial di sektor pertanian sehingga dapat mendukung

kegiatan pengembangan usaha ekonomi sektor pertanian. Untuk mengoptimalkan tenaga kerja yang ada, maka ada beberapa hal yang terkait dengan optimalisasi ketenagakerjaan pada kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona rasio ketergantungan dan tingkat partisipasi angkatan kerja.

4.2.1.1 Angka Beban Tanggungan atau Rasio Ketergantungan

Angka beban tanggungan atau rasio ketergantungan (*defedency ratio*) atau biasa disingkat RK merupakan angka yang menyatakan perbandingan antara jumlah penduduk yang tidak produktif (umur di bawah 15 tahun dan di atas 65 tahun), dengan jumlah penduduk yang termasuk usia produktif (15-64 tahun). Rasio ketergantungan (*dependency ratio*) dapat digunakan sebagai indikator yang secara kasar dapat menunjukkan keadaan ekonomi suatu wilayah apakah tergolong wilayah maju atau wilayah yang sedang berkembang. *Dependency ratio* merupakan salah satu indikator demografi yang penting.

Semakin tingginya persentase *dependency ratio* menunjukkan semakin tingginya beban yang harus ditanggung penduduk yang produktif untuk membiayai hidup penduduk yang belum produktif dan tidak produktif lagi. Sedangkan persentase *dependency ratio* yang semakin rendah menunjukkan semakin rendahnya beban yang ditanggung penduduk yang produktif untuk membiayai penduduk yang belum produktif dan tidak produktif lagi, sebagaimana tersaji dalam Tabel IV.2 berikut :

TABEL IV.2
KELOMPOK UMUR DAN RASIO KETERGANTUNGAN

No	Kelompok Umur	Jumlah Penduduk		Rasio Ketergantungan		
		Produktif	Non Produktif	Tinggi	Sedang	Rendah
1	2	3	4	5	6	7
1	0-4		619			Angka beban tanggungan rendah yaitu 41
2	5-9					
3	10-14					
4	15-19	1.437				
5	20-24					

6	25-29					
7	30-34					
8	35-39					
9	40-44					
10	45-49					
11	50-54					
12	55-59					
13	60-64					
14	65 ke atas		8			
Jumlah		1.508	627			

Sumber : Hasil Olahan Penulis, 2009

Dari tabel di atas, terlihat bahwa penduduk produktif sebanyak 1.508 jiwa, sehingga angka beban tanggungan di KTM Mahalona adalah 41 yang menunjukkan bahwa pada kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona, angka beban tanggungan berada pada tingkatan rendah. Artinya, setiap Kepala Keluarga (KK) memiliki beban tanggungan yang relatif kecil terhadap anggota keluarganya yang tidak produktif sehingga tenaga kerja produktif dapat dioptimalkan.

4.2.1.2 Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja

Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (*labour force participation*) atau biasa disingkat TPAK menyatakan perbandingan jumlah angkatan kerja dan jumlah penduduk usia kerja (usia produktif), sebagaimana tersaji dalam Tabel IV.3 berikut :

TABEL IV.3

TINGKAT PARTISIPASI ANGKATAN KERJA

No	Kelompok Umur	Jumlah Penduduk		T P A K		
		Angkatan Kerja	Usia Kerja	Tinggi	Sedang	Rendah
1	2	3	4	5	6	7
1	0-4	1.387	1.508	TPAK tinggi yaitu 91 atau ≥ 70		
2	5-9					
3	10-14					
4	15-19					
5	20-24					

6	25-29					
7	30-34					
8	35-39					
9	40-44					
10	45-49					
11	50-54					
12	55-59					
13	60-64					
14	65 ke atas					
Jumlah		1.387	1.508			

Sumber : Hasil Olahan Penulis, 2009

Dari tabel di atas, terlihat bahwa penduduk produktif sebanyak 1.508 jiwa dan penduduk usia angkatan kerja 1.374 jiwa, sehingga Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) di kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona adalah 91, yang menunjukkan bahwa pada kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona, angka TPAK berada pada tingkatan tinggi.

Tenaga kerja yang tersedia sangat tergantung pada kondisi mata pencaharian dan susunan anggota keluarga serta tingkatan umur masyarakat transmigran. Berdasarkan pengamatan di lapangan bahwa sesaat setelah kedatangan masyarakat transmigran di kawasan perumahan dan permukiman KTM mahalona, kegiatan awal yang dilakukan terkait dengan aktifitas usaha ekonomi adalah mengolah lahan pekarangan dengan tanaman palawija dan hortikultura.

Tahap kedua, mulai membersihkan dan mengolah Lahan Usaha I (LU I) untuk tanaman perkebunan dan tanaman pangan. Mengingat pada saat kedatangan masyarakat transmigran LU I dalam keadaan belum siap tanam sehingga membutuhkan waktu yang cukup lama untuk mengolah lahan hingga siap tanam, bahkan hingga saat ini masih banyak LU I yang belum diolah sehingga untuk mengolah Lahan Usaha II (LU II) diperkirakan paling cepat tahun ketiga kedatangan mereka.

Padahal sesuai dengan hasil analisis bahwa masyarakat transmigran pada kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona memiliki angka beban tanggungan atau rasio ketergantungan adalah 43 dan tingkat TPAK adalah 91. Artinya, rata-rata dalam satu keluarga memiliki beban tanggungan yang relatif rendah sementara

tingkat partisipasi angkatan kerja relatif tinggi sehingga sangat potensial untuk pengembangan usaha ekonomi sektor pertanian. Berdasarkan umur usia kerja (usia produktif) yang berjumlah 1.508 jiwa yang tersebar di 480 KK sehingga setiap KK memiliki rata-rata anggota keluarga usia produktif sebanyak 3 jiwa/orang.

Jika diasumsikan bahwa setiap orang mampu mengolah lahan 0,025 ha setiap hari, maka Lahan Usaha I seluas 0,9 hektar akan dapat diolah dalam waktu 12 hari kerja oleh 3 orang secara bersamaan. Dengan logika sederhana, maka semua lahan usaha yang ada dalam kawasan KTM Mahalona dalam keadaan siap tanam kurang dari 1 (satu) bulan terhitung sejak mereka bermukim. Namun, fakta menunjukkan bahwa masih banyak lahan-lahan masyarakat yang belum ditanami dan bahkan belum diolah padahal mereka sudah bermukim lebih dari 2 tahun.

Salah satu lahan usaha yang tidak diolah dan dibiarkan ditumbuhi semak belukar



Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2009

GAMBAR 4.3

KONDISI LAHAN USAHA YANG TIDAK DIOLAH

Tenaga kerja potensial yang tidak dioptimalkan oleh masyarakat transmigran menjadi fakta yang tidak mendukung pernyataan yang dikemukakan oleh Conway bahwa untuk mendukung produktifitas kawasan agropolitan, sangat dipengaruhi faktor tenaga kerja sehingga lahan-lahan usaha masyarakat tidak dapat diolah dengan baik yang berdampak pada produksi yang sangat terbatas.

4.2.2. Analisis Sektor Ekonomi Wilayah

Kondisi ekonomi regional menunjukkan hubungan aktifitas ekonomi kawasan pengembangan KTM Mahalona dengan lingkungan eksternal ekonomi makro Kabupaten Luwu Timur. Aktifitas-aktifitas ekonomi Kabupaten Luwu Timur dengan dominasi utama berasal dari pertambangan nikel PT. INCO, Tb.k. kondisi ekonomi makro wilayah akan mengalami penurunan tanpa tambang nikel. Untuk memberikan gambaran ekonomi regional wilayah pengembangan secara objektif, maka analisis potensi dan masalah pengembangan ekonomi KTM Mahalona dapat dilakukan dengan memisahkan hasil akhir dengan dan tanpa tambang nikel.

Untuk mengetahui sejauh mana tingkat spesialisasi sektor-sektor di Kabupaten Luwu Timur dibandingkan dengan Propinsi Sulawesi Selatan, maka dapat dilakukan dengan menggunakan analisis **LQ** (*Location Quotient*), dengan menggunakan Produk Domestik regional Bruto (PDRB) sebagai indikator pertumbuhan ekonomi wilayah.

Analisis ini dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan merumuskan komposisi sektor-sektor yang berpotensi menarik investor untuk menanamkan investasi pada sektor tersebut. Sektor-sektor yang berpotensi untuk dikembangkan adalah sektor yang memiliki pertumbuhan tinggi, sektor unggulan, dan sektor basis. Perhitungan LQ Tabel IV.4 berikut :

TABEL IV.4
PDRB SEKTOR/SUB SEKTOR
KAB. LUWU TIMUR DAN PROV. SULAWESI SELATAN
TAHUN 2007

SEKTOR	PDRB (juta rupiah) Tahun 2007				LQ
	Luwu Timur	ps/pl	Sulawesi Selatan	Ps/Pl	
Pertanian	861.131,41	0,6618	20.900.360,49	0,3017	2,1935
Pertambangan dan Penggalian	3,229,38	0,0025	5.893.998,94	0,0851	0,0292
Industri Pengolahan	111.573,17	0,0858	9.158.552,38	0,1322	0,6486

Listrik, Gas, dan Air Bersih	11.552,16	0,0089	721.960,26	0,0104	0,8519
Bangunan	19.203,44	0,0148	3.204.097,51	0,0463	0,3191
Perdagangan, Hotel dan Restoran	84.905,87	0,0653	10.986.578,24	0,1586	0,4115
Pengangkutan dan Komunikasi	49.296,34	0,0379	5.769.052,39	0,0833	0,4549
Lembaga Keuangan, Persewaan	62.666,17	0,0482	4.285.184,43	0,0619	0,7786
Jasa	97.556,02	0,0750	8.352.139,93	0,1206	0,6219
T o t a l	1.301.113,95	1,0000	69.271.924,56	1,0000	6,3091

Sumber : Hasil Analisis, 2009

Dari hasil perhitungan dapat diketahui sektor yang menjadi sektor basis adalah sektor pertanian dengan nilai LQ di atas 1 ($LQ > 1$) yaitu 2,1935. Artinya, sektor tersebut sudah mampu memenuhi kebutuhan permintaan pasar di dalam wilayah dan juga diekspor ke luar wilayah sehingga paling potensial untuk dikembangkan di Kabupaten Luwu Timur.

Untuk sektor lain yaitu pertambangan, industri, listrik, gas dan air bersih, konstruksi, perdagangan, hotel dan restoran, pengangkutan dan komunikasi, keuangan dan persewaan serta jasa-jasa merupakan sektor non basis dengan nilai LQ di bawah 1 ($LQ < 1$) sehingga hanya memberikan kontribusi yang sangat terbatas dibandingkan dengan daerah-daerah lain terhadap PDRB Provinsi Sulawesi Selatan.

Sektor basis dan sektor non basis memiliki keterkaitan yang erat, sehingga jika sektor pertanian sebagai sektor basis meningkat maka akan mendorong berkembangnya sektor non basis, misalnya industri pengolahan, listrik, gas dan air bersih, perdagangan, hotel dan restoran, pengangkutan dan komunikasi, keuangan dan persewaan serta jasa-jasa lainnya.

4.2.3. Analisis Sub-Sektor (Komoditas Unggulan)

Untuk mengetahui sejauh mana tingkat spesialisasi komoditas unggulan berdasarkan luas tanam dan produksi tanaman di Kecamatan Towuti dibandingkan dengan Kabupaten Luwu Timur, maka dapat dilakukan dengan menggunakan analisis LQ.

TABEL IV.5

**PERBANDINGAN LUAS TANAM DAN PRODUKSI PERTANIAN KEC. TOWUTI TERHADAP
KAB. LUWU TIMUR**

ATAS DASAR HARGA BERLAKU TAHUN 2007

No	Sub-sektor	Kecamatan Towuti		Kabupaten Luwu Timur		Tingkat Spesialisasi		
		Luas Tanam (ha)	Produksi (ton)	Luas Tanam (ha)	Produksi (ton)	LQ Luas Tanam	LQ Pro-duksi	LQ Rata-Rata
Tanaman Pangan dan Palawija								
1	Padi	2.781,00	11.402,00	26.326,50	135.844,74	1,8665	1,3734	1,6199
2	Jagung	68,00	206,00	2.572,75	13.783,24	0,4673	0,2445	0,3559
3	Ubi Kayu	6,00	120,00	153,00	1.442,79	0,6929	1,3609	1,0269
4	Ubi Jalar	7,00	240,00	87,00	672,00	1,413	5,8437	3,6286
5	Kedelai	0,00	0,00	140,50	182,65	0,0000	0,0000	0,0000
6	Kacang Tanah	3,00	18,00	66,50	115,70	0,7971	2,5456	1,6713
..... Lanjutan Tabel IV.5								
Tanaman Perkebunan								
7	Kelapa Sawit	0,00	0,00	3.887,75	39.940	0,0000	0,0000	0,0000
8	Kelapa Dalam	57,00	23,26	2.110,58	2.610,44	0,4772	0,1458	0,3115
9	Kopi	0,00	0,00	205,85	70,14	0,0000	0,0000	0,0000
10	Lada	365,25	454,07	1,445,34	650,96	4,4652	11,4133	7,9393
11	Cokelat	832,25	605,44	36,564,33	18.743,70	0,4023	0,5285	0,4654
12	Cengkeh	51,50	15,29	143,95	28,62	6.3215	8,7414	7,5314

Sumber : Hasil Olahan Penulis, 2009

Dari hasil perhitungan dapat diketahui sub-sektor yang menjadi sub-sektor basis adalah sub-sektor tanaman pangan yaitu padi, ubi kayu, ubi jalar dan kacang tanah dengan nilai LQ rata-rata di atas 1 (LQ luas tanam ditambah LQ produksi tanaman dibagi dua) dan untuk sub-sektor tanaman perkebunan yang memiliki LQ rata-rata di atas nilai 1 adalah lada dan cengkeh.



Padi



Ubi Kayu



Ubi Jalar



Kacang Tanah

Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2009

GAMBAR 4.4

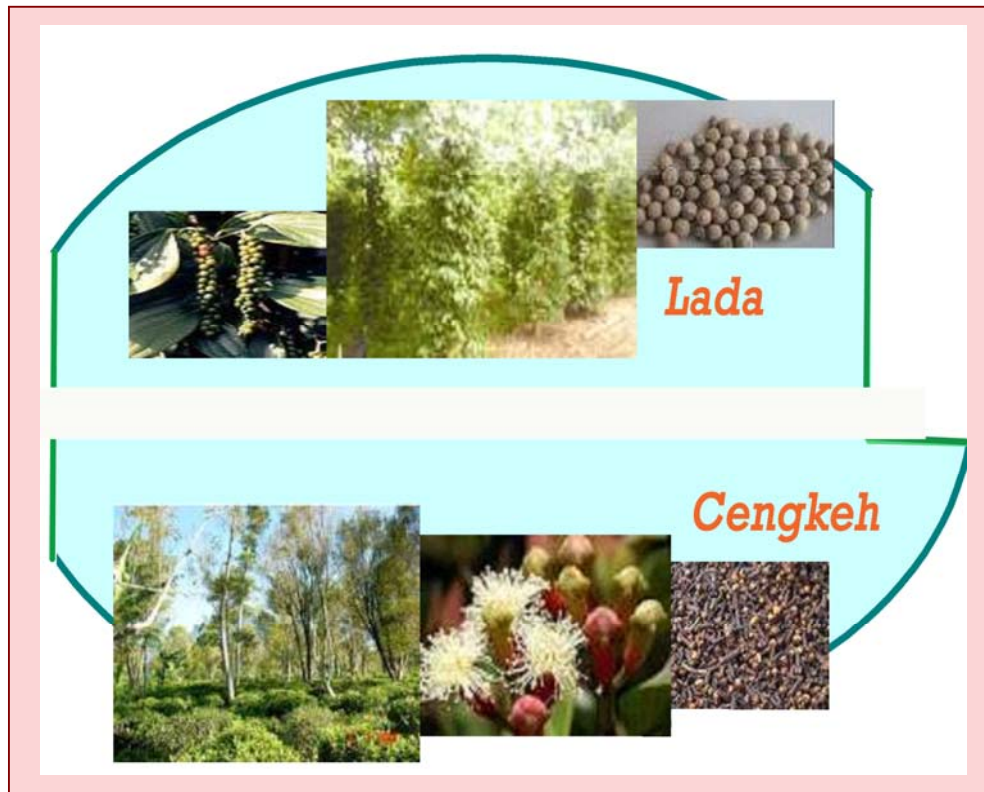
SUB SEKTOR TANAMAN PANGAN DAN PALAWIJA

SEBAGAI KOMODITAS UNGGULAN

Artinya, sektor tersebut sudah mampu memenuhi kebutuhan permintaan pasar di dalam wilayah dan juga diekspor ke luar wilayah sehingga paling potensial untuk dikembangkan sebagai komoditas unggulan di Kecamatan Towuti, khususnya pada kawasan pengembangan KTM Mahalona. Pada beberapa lahan pekarangan warga transmigran telah ditanami jenis tanaman pangan dan hortikultura jenis padi, ubi kayu, ubi jalar dan kacang tanah.

Sementara untuk sub-sektor lain yaitu jagung dan kedelai (tanaman pangan) serta kelapa sawit, kelapa dalam, kopi dan coklat (tanaman perkebunan) merupakan sub-sektor non basis yang yang dapat dikembangkan sebagai komoditas pelengkap, meskipun secara makro ekonomi wilayah di Kabupaten Luwu Timur sub-sektor coklat

dan kelapa sawit memiliki tingkat pemakaian luas tanam dan produktifitas yang sangat tinggi.



Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2009

GAMBAR 4.5

SUB SEKTOR TANAMAN PERKEBUNAN

SEBAGAI KOMODITAS UNGGULAN

Berdasarkan analisis sektor dan sub-sektor basis tersebut dapat diketahui bahwa sektor basis wilayah Kabupaten Luwu Timur adalah sektor pertanian termasuk wilayah pengembangan KTM Mahalona Kecamatan Towuti. Artinya, pertanian menjadi sektor dominan yang potensial untuk dikembangkan pada kawasan KTM Mahalona sebagai salah satu sektor agrobisnis yang umumnya dikembangkan pada kawasan kota baru. Tentu, kondisi ini mendukung pendapat Golany yang menguraikan bahwa kota baru merupakan kota atau kawasan permukiman yang direncanakan, dibangun dan dikembangkan dalam skala besar pada daerah yang masih kurang penduduknya, sehingga diharapkan mampu berkembang sendiri dan memenuhi kebutuhannya sendiri. Dalam pengembangannya, kota baru biasanya berorientasi pada sektor agrobisnis dan agroindustri.



Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2009

GAMBAR 4.6

KONDISI LAHAN PERTANIAN

Meskipun demikian, fakta membuktikan bahwa tidak semua masyarakat transmigran yang bermukim pada kawasan KTM Mahalona menggantungkan hidupnya dari sektor pertanian karena sektor ini ternyata belum mampu menjamin kelangsungan hidup masyarakat. Kondisi lahan yang belum siap tanam, pasokan sarana produksi dan sarana pertanian yang belum memadai terutama dari sisi pasokan irigasi persawahan menjadi penyebab tidak optimalnya pengembangan ekonomi sektor pertanian.

Untuk menjaga kelangsungan hidupnya, masyarakat transmigran mencari sumber pendapatan lain dengan bertukang, mencari damar dan rotan dan bahkan mengolah kayu di hutan dengan cara ilegal. Memang, terlalu dini untuk mengatakan bahwa konsep agropolitan yang dikembangkan pada kawasan KTM Mahalona tidak berjalan optimal, tapi sudah menunjukkan embrio ketidakberhasilan sehingga sangat berpotensi membantah teori Friedmann yang mengatakan bahwa tujuan konsep pengembangan kota agropolitan adalah menciptakan kota di desa agar masyarakat tidak perlu lagi ke kota untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

4.2.4. Perdagangan Antar Wilayah.

Kinerja perdagangan antar wilayah dipengaruhi oleh beberapa faktor utama yang meliputi produk yang diperdagangkan (skala dan ketersediaan), eksistensi lembaga pemasaran (pasar, koperasi dan pedagang), kelancaran aksesibilitas dari dan ke wilayah serta sarana angkutan dan fasilitas penunjang.

Kondisi tahun 2007 menunjukkan bahwa di Kecamatan Towuti terdapat 382 buah toko/warung, 64 buah rumah makan/kedai Sedangkan jumlah penginapan/hotel hanya terdapat 1 buah, ditambah 1 unit KUD dan 9 unit Non-KUD. Hal ini mengindikasikan bahwa aktifitas perdagangan antar wilayah intra Kecamatan Towuti maupun antar wilayah kecamatan belum berkembang.

Dengan adanya pengembangan kawasan KTM Mahalona di Kecamatan Towuti, diharapkan akan membuka pusat-pusat pertumbuhan baru sepanjang jalur transportasi dan sumber-sumber potensi ekonomi di wilayah ini. Produksi lahan usaha yang masih sangat terbatas tidak mampu mendukung kegiatan perdagangan antar wilayah. Kegiatan perdagangan internal di pasar lokal hanya terbatas pada hasil lahan pekarangan untuk kebutuhan sehari-hari berupa sayur-sayuran dan tanaman hortikultura sehingga aspek hasil produksi menjadi penyebab utama perdagangan antar wilayah belum berjalan.

4.2.5. Kegiatan Prospektif Hulu-Hilir

Kegiatan prospek hulu-hilir di kawasan KTM Mahalona belum berjalan baik yang diindikasikan dengan belum terpenuhinya kebutuhan sarana produksi pertanian penyediaan infrastruktur wilayah. Dari hasil observasi ditemukan masih banyak lahan terutama sawah untuk tanaman pangan belum mendapatkan pasokan air dan belum dioptimalkannya potensi tenaga kerja untuk mengolah lahan sehingga produksi pertanian sebagai sektor basis (unggulan) sangat terbatas.

Untuk sarana pengolahan dan pemasaran dianggap belum mendesak di kawasan ini, karena produksi pertanian yang dihasilkan dalam jumlah yang masih terbatas lebih bersifat konsumtif. Kalaupun ada yang dipasarkan, sudah cukup dengan pasar desa yang ada saat ini. Oleh karena itu, upaya peningkatan hasil produksi harus didukung oleh kegiatan-kegiatan yang terkait dengan pemenuhan kebutuhan pengembangan komoditas unggulan menjadi kebutuhan mendesak dalam kawasan KTM Mahalona.

4.3. Analisis Keberlanjutan Pengembangan Perumahan dan Permukiman

4.3.1. Rencana Kependudukan

Faktor kependudukan adalah salah satu aspek yang sangat berpengaruh terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman. Pada kawasan KTM Mahalona, pendekatan yang digunakan untuk melakukan analisis kependudukan adalah jumlah penduduk berdasarkan satuan luas. Aspek kependudukan yang ditinjau adalah kondisi awal penduduk dan proyeksi rencana pertambahan jumlah penduduk sesuai dengan laju pertumbuhan penduduk dan tahun perencanaan.

4.3.1.1 Pertambahan Jumlah Kependudukan

Oleh karena tujuan perencanaan wilayah dan kota adalah mensejahterakan masyarakat dalam suatu wilayah atau kota, maka kajian tentang jumlah dan perkembangan penduduk memegang peran penting dalam penyusunan rencana pengembangan kawasan KTM Mahalona. Jumlah penduduk KTM Mahalona direncanakan mengalami pertambahan yang pesat dalam tahun perencanaan dimana rata-rata pertahun akan meningkat 710 KK (dengan proyeksi 1 KK sebanyak 4-5 orang) sehingga pertambahan penduduk rata-rata 2.880-3.550 orang setiap tahunnya. Data penduduk yang ada saat ini adalah 2.135 orang/jiwa sejak kawasan KTM ini dihuni 3

tahun silam. Pertambahan ini disebabkan oleh dua hal yaitu (1) pertambahan alamiah penduduk kota karena angka kelahiran dikurangi angka kematian, dan (2) selisih yang besar antara migrasi masuk dengan migrasi keluar. Prediksi angka pertambahan penduduk KTM Mahalona dipertimbangkan terhadap program Departemen Tenaga Kerja dan Transmigrasi yang akan mengembangkan Mahalona sebagai Kota Terpadu Mandiri (KTM) dalam program khusus transmigrasi yang direncanakan penambahan transmigran rata-rata 710 KK setiap tahunnya hingga akhir tahun program (tahun 2021).

Jika jumlah penduduk sekarang adalah 2.135 jiwa dengan angka laju pertumbuhan penduduk mengikuti kecenderungan pertambahan jumlah penduduk Kecamatan Towuti sebesar 6,18%, maka dapat dihitung jumlah penduduk pada 12 tahun mendatang (2009–2021) dengan menggunakan rumus bunga berganda, maka penduduk KTM Mahalona pada tahun 2021 diperkirakan mencapai 64.905 jiwa dengan asumsi pertumbuhan normal (*angka kematian, angka kelahiran, migrasi ke dalam dan migrasi ke luar*) serta rencana pertambahan penduduk 3.550 jiwa setiap tahun. Selengkapnya angka proyeksi pertambahan penduduk KTM Mahalona sebagai dasar penyusunan Rencana Umum Tata Ruang Kota Mahalona tahun 2007-2021 sebagaimana tersaji pada Tabel IV.6 berikut :

TABEL IV.6

PROYEKSI PENDUDUK KTM MAHALONA THN 2007-2021

No.	Tahun	Jumlah (jiwa)	Pertambahan		Keterangan
			Angka	%	
1.	2007	1.075	-	-	
2.	2008	1.486	411	38,29	
3.	2009	2.135	648	43,66	
Lanjutan Tabel IV.6					
4.	2010	5.817	3.681	172,47	Pertambahan penduduk transmigran diperkirakan 3.550 jiwa/tahun
5.	2011	9.726	3.909	67,21	
6.	2012	13.877	4.151	42,68	

7.	2016	33.210	5.276	18,89	sejak tahun 2010
8	2021	64.905	7.121	12,32	

Sumber : Hasil Olahan Penulis, 2009

4.3.1.2. Tingkat Kepadatan Penduduk

Tingkat kepadatan penduduk di kota Mahalona adalah kondisi atau keadaan yang menggambarkan tingkat kepadatan penduduk tahun awal rencana dan proyeksi pada tahun akhir perencanaan. Peninjau kepadatan penduduk dimaksudkan agar pemanfaatan/penggunaan lahan yang tersedia di kawasan perencanaan sebanding antara kebutuhan dan ketersediaan lahan.

Demikian juga dengan pemanfaatannya, disesuaikan dengan fungsi lahan serta dengan memperhatikan daya dukung lingkungan dan efesiensi pemanfaatan lahan, sehingga perbandingan antar lahan yang tersedia dengan jumlah pertambahan penduduk mempunyai proporsi yang seimbang. Pengaturan kepadatan penduduk ini dilakukan dengan pertimbangan:

- Arah kebijakan kependudukan di Mahalona
- Distribusi penduduk dan perkiraan perkembangan hingga akhir tahun 2021.
- Kepadatan penduduk di setiap Satuan Pengembangan Kawasan SPK atau kelurahan/desa.
- Ketersediaan lahan yang ada di wilayah perencanaan.
- Struktur tata ruang serta tata guna lahan yang akan ditetapkan.
- Penyediaan fasilitas dan utilitas di setiap SPK dan unit lingkungan.

4.3.1.3. Distribusi Penduduk KTM Mahalona

Distribusi penduduk merupakan bagian penting dalam mengalokasikan jumlah penduduk di wilayah yang mungkin dikembangkan di KTM Mahalona. Distribusi penduduk kota didasarkan pada faktor-faktor sebagai berikut :

- Fungsi yang telah atau akan ditentukan kepada setiap Satuan Pengembangan Kawasan (SPK).
- Perkiraan kecenderungan jumlah penduduk dibanding dengan luasan lahan di setiap SPK.

- Daya dukung lahan, dinilai berdasarkan jumlah fasilitas yang ada, ketersediaan utilitas, ketersediaan sarana dan prasarana transportasi, kondisi fisik lahan dan lingkungan.

Distribusi dan penyebaran penduduk Kota Mahalona harus memperhatikan batas kepadatan maksimum sebagaimana standar perencanaan permukiman yaitu 200 jiwa/ha. Namun demikian, rencana konsentrasi penduduk yang tinggi di pusat kota perlu diantisipasi agar terjadi distribusi penduduk yang lebih merata, yaitu dengan membangun fasilitas yang dapat menjadi magnet atau dinamisator pembangunan di SPK lain yang rencana tingkat kepadatannya masih rendah. Kepadatan penduduk yang rendah oleh karena jumlah penduduk dibagi dengan luas wilayah yang kurang lebih 90,00% diperuntukkan bagi pengembangan agrobisnis sektor pertanian tanaman pangan dan perkebunan. Jika jumlah penduduk dibagi dengan rencana kawasan terbangun maka kepadatan rata-rata tahun 2021 adalah 55 jiwa/ha.

Berdasarkan analisis kependudukan tersebut, jelas menggambarkan bahwa tingkat kepadatan penduduk pada akhir tahun rencana yang hanya mencapai 55 jiwa/ha sehingga masih layak dan masih di bawah standar perencanaan permukiman dengan kepadatan maksimal 200 jiwa/hektar. Demikian halnya dengan jumlah penduduk yang diperkirakan mencapai 64.905 jiwa pada akhir tahun rencana telah mencapai standar minimal jumlah penduduk suatu kawasan agropolitan sebagaimana konsep pengembangan kawasan KTM mahalona yang berbasis sektor pertanian. Dari sisi jumlah dan kepadatan penduduk, kondisi ini akan mendukung teori Mc. Douglas dan Friedmann bahwa kota agropolitan pada dasarnya adalah kawasan perdesaan dengan fungsi ruang perkotaan yang memiliki jumlah penduduk efektif antara 50.000 hingga 150.000 jiwa sehingga diperkirakan pada akhir tahun rencana kawasan KTM Mahalona sudah memenuhi syarat sebagai kota agropolitan dari sisi jumlah penduduk dan tingkat kepadatan penduduknya masih di bawah ambang batas maksimal.

4.3.2. Pengembangan Perumahan dan Permukiman

Mengacu pada Pedoman Umum Pembangunan dan Pengembangan Kota Terpadu Mandiri (KTM) di Kawasan Transmigrasi bahwa kriteria dan persyaratan pembentukan KTM membutuhkan luas lahan minimal 18.000 ha yang diasumsikan berdaya tampung 9.000 KK sehingga membutuhkan unit hunian (rumah) sebanyak jumlah KK yaitu 9.000 Unit.

Pada kawasan KTM Mahalona, pembangunan dan pengembangan perumahan pencanangannya dilakukan pada tahun 2007 dan hingga saat ini telah dibangun 480 unit rumah yang tersebar pada blok-blok permukiman masing-masing 330 unit pada blok A dan 150 unit pada blok B dan akan dikembangkan pada blok C dan blok D. Masing-masing kawasan perumahan dan permukiman terdapat lahan-lahan usaha untuk pertanian dan perkebunan yang menjadi wilayah belakang (*hinterland*) sebagai pemasok produksi pertanian dan perkebunan.

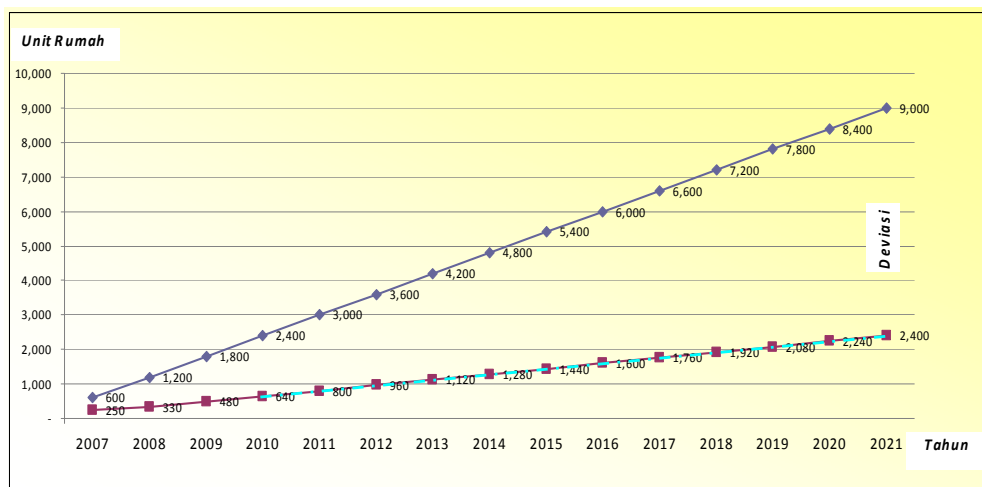


Sumber : Hasil Olahan Penulis, 2009

GAMBAR 1.7

Berdasarkan Pedoman Umum Pembangunan dan Pengembangan Kota Terpadu Mandiri (KTM) di kawasan transmigrasi bahwa target pembangunan perumahan pada kawasan KTM Mahalona adalah 9.000 unit rumah (9.000 KK) dalam kurun waktu 15 tahun sehingga idealnya setiap tahun harus terbangun minimal 600 unit rumah. Kenyataannya, pada tahun ketiga pembangunannya baru mencapai 480 unit

rumah dari target minimal 1.800 unit sehingga terjadi deviasi (-)1.320 unit. Dan jika stagnasi pembangunan perumahan tetap berlanjut, maka pada tahun ke-15 (tahun 2021) diperkirakan angka deviasi mencapai (-)6.600 unit sebagaimana dapat dijelaskan dalam gambar berikut :



Tahun	-	2007	2008	2009	2010	2011	---	2020	2021
Rencana	0	600	1,200	1,800	2,400	3,000	---	8,400	9,000
Realisasi	0	250	330	480	640	800	---	2,240	2,400
Deviasi	0	350	870	1,320	1,760	2,200	---	6,160	6,600

Keterangan :

	Rencana penyediaan perumahan setiap tahun hingga mencapai target 9.000 unit rumah terbangun pada tahun ke-15 (tahun 2021)
	Realisasi pembangunan perumahan pada tahun 2007, 2008 dan 2009 (480 unit)
	Asumsi realisasi pembangunan perumahan pada tahun 2010-2021 berdasarkan rata-rata realisasi pembangunan 3 tahun pertama
	Deviasi pembangunan perumahan antara rencana dan realisasi
	Tahun (waktu) rencana pembangunan perumahan (15 tahun)

Sumber : Hasil Olahan Penulis, 2009

GAMBAR 4.8

RENCANA DAN RAEISASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Dari hasil analisis pembangunan fisik perumahan pada kawasan KTM Mahalona dengan menggunakan metode regresi linier sederhana menggambarkan adanya kecenderungan angka deviasi yang sangat tinggi. Dengan logika sederhana, bahwa keterlambatan pencapaian target pembangunan harus diimbangi dengan percepatan pembangunan untuk mencapai target itu. Masalahnya kemudian bahwa pengembangan kawasan ini adalah program pemerintah pusat melalui Departemen Tenaga Kerja, Transmigrasi, dan Sosial yang memiliki keterbatasan alokasi anggaran, dan belum didukung oleh kebijakan pengalokasian anggaran oleh pemerintah provinsi dan kabupaten termasuk pihak swasta dalam hal pembangunan perumahan. Untuk itu diperlukan peran stakeholder secara komprehensif untuk mewujudkan kondisi perumahan dan permukiman sesuai dengan target jumlah dan waktu yang telah direncanakan.

Selain karena upaya pemenuhan penyediaan perumahan pada kawasan KTM Mahalona menjadi sebuah keharusan untuk mencapai target yang direncanakan, juga disebabkan oleh banyaknya warga yang masih dalam daftar tunggu untuk memperoleh bantuan perumahan terutama masyarakat lokal sebagaimana yang diungkapkan oleh Muhammad Ramli, Kepala UPT KTM Mahalona pada saat kami melakukan wawancara pada tanggal 2 Desember 2009. Salah satu petikan hasil wawancara, beliau menjelaskan:

“Sebenarnya masih banyak masyarakat yang memohon supaya mereka ditempatkan pada kawasan KTM Mahalona, namun karena persediaan rumah yang terbatas sehingga mereka harus bersabar menunggu hingga ada pembangunan rumah baru”.

Penjelasan ini diperkuat oleh fakta yang menunjukkan bahwa dari 480 unit rumah terbangun, semua dalam kondisi berpenghuni. Kondisi ini menggambarkan bahwa perumahan adalah kebutuhan dasar yang selalu didambakan oleh setiap manusia. Disadari memang bahwa tidak semua manusia dapat memenuhi kebutuhan itu, tapi paling tidak manusia selalu berusaha untuk memenuhinya dengan berbagai cara. Kenyataan ini membenarkan ungkapan Budihardjo yang dikutip oleh Wahid bahwa manusia tidak akan pernah merasa aman dan nyaman jika tidak memiliki rumah sebagai tempat berlindung. Itulah sebabnya, pemerintah selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan masyarakatnya dengan menyediakan perumahan terutama bagi masyarakat

yang tidak mampu mengadakannya sendiri antara lain dengan pembangunan perumahan pada kawasan KTM Mahalona.



Antusiasme masyarakat
migran pada Pembagian
Rumah dan Lahan
Usaha oleh Kabid
Disnakertransos
Kabupaten Luwu Timur

Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2009

GAMBAR 4.9

4.3.3. Pengembangan Prasarana dan Sarana Permukiman

Pengembangan sarana dan prasarana perkotaan merupakan suatu kesatuan sistem dimana elemen-elemen kegiatan kota akan saling berkaitan dan berinteraksi, sehingga intensitas hubungan atau keterkaitan antar elemen berbeda menurut jenis masing-masing. Untuk mendukung fungsi keterkaitan itu maka ketersediaan prasarana dan sarana perkotaan menjadi penting, baik dari sisi kuantitas maupun kualitas prasarana dan sarananya.

Jaringan jalan pada kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona umumnya masih dengan struktur tanah atau sirtu dengan lebar jalan rata-rata 7-8 meter. Pola jaringan jalan berbentuk grid yang diikuti oleh jaringan drainase yang masih terbuat dari tanah. Jaringan jalan masih dalam tahap pembangunan sehingga belum dilengkapi dengan trotoar jalan untuk pejalan kaki. Sementara angkutan umum dapat melalui semua jalur jalan pada kawasan ini, hanya saja belum dilengkapi dengan terminal penumpang untuk angkutan pedesaan.

Sumber air bersih pada kawasan ini umumnya menggunakan sumber air non perpipaan yaitu dengan sumur gali. Kondisi ini masih memungkinkan mengingat kedalaman air pada kawasan ini relatif rendah antara 3-4 meter dan belum tercemar terutama karena jarak sumur gali dengan *septic tank* lebih dari 20 meter atau masih di atas jarak minimal 10 meter. Kedepan, sumber air ini dikhawatirkan akan tercemar dan air tanahnya berkurang seiring dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk dan area resapan air makin berkurang sehingga dibutuhkan sumber air dengan distribusi melalui pipa.

Pada kawasan ini umumnya masyarakat membuang sampah masih dengan cara konvensional yaitu dengan menggali lubang pada halaman belakang sebagai tempat membuang sampah. Padahal dengan jumlah penduduk saat ini yang mencapai 2.135 jiwa sudah harus dilayani prasarana persampahan secara komunal minimal dengan gerobak sampah.

Demikian halnya dengan sarana penunjang berupa sarana pendidikan, kesehatan, pemerintahan, peribadatan, perdagangan, jasa, industri serta prasarana rekreasi dan olahraga masih sangat terbatas. Dalam kawasan KTM Mahalona hanya terdapat kantor pengelola, Sekolah Dasar, pustu dan polindes, mesjid dan pasar lokal yang belum optimal menunjang aktifitas masyarakat.

Jika berdasar pada jumlah penduduk pada suatu kawasan, maka kondisi sarana yang ada saat ini sudah mencukupi. Namun karena lokasi KTM Mahalona yang berada dalam kawasan yang jauh dari kota induk (kota kecamatan dan kabupaten) sehingga masih sulit untuk mengakses sarana (fasilitas) umum. Untuk membangun sebuah sekolah setingkat SLTP minimal jumlah penduduk adalah 15.000 jiwa sementara pada kawasan ini hanya 2.135 jiwa. Kalau berdasar pada standar jumlah penduduk, artinya belum layak untuk dibangun sekolah SLTP dalam kawasan ini, dan kalau tidak dibangun berarti masyarakat yang sudah menempuh pendidikan setingkat SLTP harus ke ibukota kecamatan yang berjarak lebih dari 30 kilometer dengan kondisi jalan tanah dan berbatu.

Dari berbagai fakta empiris menggambarkan bahwa kondisi prasarana dan sarana perumahan dan permukiman pada kawasan KTM Mahalona belum memenuhi kebutuhan lingkungan permukiman. Beberapa prasarana dasar seperti jalan, air bersih, listrik dan sistem drainase belum dapat berfungsi optimal seperti halnya dengan kondisi

prasarana pendidikan, kesehatan dan sosial ekonomi. Sebagai kawasan yang baru dikembangkan dan diharapkan menjadi kota baru yang mandiri, maka pengembangan kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona harus dilengkapi dengan prasarana dan sarana dasar yang memadai.

Banyak pakar yang telah memberikan pernyataan bahwa lingkungan perumahan dan permukiman tidak terlepas dari dukungan ketersediaan prasarana dan sarana lingkungan. Sistem prasarana dapat didefinisikan sebagai fasilitas–fasilitas fisik atau struktur–struktur dasar, peralatan–peralatan, instalasi–instalasi yang dibangun dan yang dibutuhkan untuk menunjang sistem sosial dan sistem ekonomi masyarakat, demikian pendapat Grigg seperti yang dikutip oleh Kodoatie dalam Warsono.

Dengan kondisi prasarana dan sarana yang kurang memadai akan berdampak pada menurunnya fungsi-fungsi lingkungan perumahan terutama menyangkut fungsi sosial dan ekonomi. Padahal, melalui Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 378/KPTS/1987 disebutkan bahwa untuk menghasilkan suatu lingkungan perumahan yang fungsional sekurang–kurangnya bagi masyarakat penghuni harus terdiri dari kelompok rumah–rumah, prasarana lingkungan dan sarana lingkungan.

4.3.4. Identifikasi Aspek-Aspek Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman.

Dalam merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona, maka diperlukan analisis strategi pengembangan pada aspek arahan kebijakan, usaha ekonomi serta perumahan dan permukiman dengan dukungan prasarana dan sarana permukiman yang merupakan indikator strategi pengembangan kawasan.

Untuk melihat apakah indikator strategi itu merupakan suatu kekuatan, kelemahan, peluang atau ancaman dalam upaya pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona, dapat dilakukan identifikasi terhadap aspek-aspek pengembangan kawasan yang selanjutnya akan menjadi acuan dalam merumuskan strategi pengembangan kawasan melalui analisis SWOT. Identifikasi aspek-aspek pengembangan kawasan sebagaimana tersaji dalam tabel berikut:

TABEL IV.7

**ASPEK-ASPEK PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN KTM
MAHALONA**

No	Indikator	Komentar	Keterangan
1	Arahan Kebijakan		
	Letak dan Kondisi Kawasan	Kawasan KTM Mahalona berada dalam kawasan hutan budidaya yang berbatasan langsung dengan kawasan lindung dan area konsesi PT INCO, Tbk. Sehingga berpotensi merusak kawasan lindung atau area konsesi PT. INCO, Tbk.	Ancaman
	Kawasan Pengembangan	Kawasan KTM Mahalona yang terletak di Desa Mahalona berbatasan dengan Desa Loeha di sebelah timur dan Desa Pekaloe di sebelah barat dengan karakteristik dan kondisi geografis wilayah yang sama.	Peluang
	Luas Kawasan Pengembangan	Kawasan pengembangan perumahan dan permukiman KTM Mahalona memiliki luas lahan yang sudah di- <i>enclave</i> seluas 12.732,25 hektar termasuk 5.240 hektar milik PT. INCO, Tbk sehingga masih membutuhkan luas lahan minimal 5.627,75 hektar untuk memenuhi target rencana.	Kelemahan
2	Aktifitas Ekonomi		
	Tenaga Kerja Produktif	Penduduk KTM Mahalona mayoritas bermata pencaharian sebagai petani yaitu 91,88% atau sebanyak 441 KK dari 480 KK yang bermukim dengan angka beban tanggungan yang relatif kecil serta tingkat partisipasi angkatan kerja yang sangat tinggi sehingga tenaga kerja produktif pada kawasan ini sangat berpotensi untuk mendukung aktifitas usaha ekonomi sektor pertanian secara optimal.	Kekuatan
	Sektor Basis (Unggulan)	Sektor Basis (unggulan) pada kawasan KTM Mahalona adalah sektor pertanian tanaman pangan dan perkebunan sehingga dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk mendukung keberlanjutan kehidupan masyarakat transmigran.	Peluang
	Kondisi Lahan Usaha	Lahan usaha masyarakat belum diolah dengan baik sehingga belum dapat berproduksi secara	Kelemahan

		optimal, bahkan masih banyak lahan yang dibiarkan terlantar hingga menjadi semak belukar.	
	Ketersediaan Sarana Produksi	Kurangnya pasokan sarana produksi pertanian terutama irigasi persawahan membuat beberapa lahan tanaman pangan khususnya <i>Lanjutan Tabel IV.7</i> padi tidak dapat diolah dengan baik sehingga hasil produksinya sangat terbatas.	Kelemahan
	Peluang Berusaha dan Berinvestasi	Pertanian sebagai sektor basis (unggulan) berpotensi mendukung pengembangan kawasan dengan skim agrobisnis dan agroindustri menjadi peluang untuk berusaha dan berinvestasi di sektor pertanian	Peluang
3	Perumahan dan Permukiman		
	Jumlah dan Tingkat Kepadatan Penduduk	Penduduk KTM Mahalona pada tahun 2021 (akhir tahun rencana) diperkirakan mencapai 64.905 dengan laju pertumbuhan penduduk 6,18% dan diperkirakan tingkat kepadatan penduduk pada tahun itu adalah 55 jiwa/hektar atau masih jauh dari ambang batas maksimal kepadatan penduduk dalam kawasan permukiman yaitu 200 jiwa/hektar.	Peluang
	Pembangunan Perumahan	Target pembangunan perumahan pada kawasan KTM Mahalona adalah 9.000 unit rumah (9.000 KK) dalam kurun waktu 15 tahun sehingga idealnya setiap tahun harus terbangun minimal 600 unit rumah. Kenyataannya, pada tahun ketiga pembangunannya baru mencapai 480 unit rumah dari target minimal 1.800 unit sehingga terjadi deviasi (-)1.320 unit. Jika stagnasi pembangunan perumahan tetap berlanjut, diperkirakan deviasi mencapai (-)6.600 pada akhir tahun rencana	Kelemahan
	Ketersediaan Lahan Pembangunan Perumahan	Dari total 12.372,25 hektar luas lahan yang sudah di- <i>enclave</i> baru terbangun 920 hektar yang terdiri dari kawasan permukiman 48 ha dan lahan usaha 872 ha, sehingga masih tersisa 11.451,75 ha yang dapat menampung 5.725	Kekuatan

		unit rumah termasuk lahan usahanya.	
	Ketersediaan prasarana dan sarana permukiman	Prasarana dan sarana permukiman yang ada masih sangat terbatas, baik dari sisi kuantitas maupun kualitas sehingga belum optimal dalam mendukung aktifitas sosial dan ekonomi dalam kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona.	Kelemahan
	Peran Stakeholders	Pembangunan dan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona yang merupakan program pusat melalui kementerian Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Sosial sehingga sumber pendanaannya masih terbatas dari pemerintah pusat, karena belum didukung oleh peran stakeholders (pemerintah provinsi dan kabupaten serta pihak swasta)	Kelemahan

Setelah aspek-aspek pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona dapat diidentifikasi, maka dilakukan pemberian bobot dan rating. Bobot dan rating dimaksudkan untuk mengetahui tingkat kepentingan (bobot) dan derajat kuat tidaknya pengaruh (rating) indikator-indikator tersebut terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona.

Untuk memperoleh nilai bobot, tingkat pengaruh dari indikator-indikator internal dan eksternal diberikan nilai rating dengan skala mulai dari angka 1 (tidak penting), 2 (agak penting), 3 (penting) dan 4 (sangat penting). Kemudian nilai tingkat pengaruh dibagi dengan jumlah total nilai tingkat pengaruh untuk mendapatkan bobot, sehingga apabila semua bobot dijumlah maka hasilnya adalah 1. Untuk memperoleh nilai rating indikator-indikator nilai positif (+) dengan skala mulai dari 1 (tidak baik), 2 (agak baik), 3 (baik) dan 4 (sangat baik) berdasarkan kondisi yang ada. Nilai negatif (-) pada rating menunjukkan indikator tersebut merupakan kelemahan atau ancaman bagi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona. Berdasarkan atas faktor-faktor strategi kondisi internal dan eksternal, maka di dapat nilai dalam matriks internal dan eksternal tersaji dalam Tabel IV. 8 berikut :

TABEL IV.8

MATRIKS FAKTOR INTERNAL

No	Faktor-Faktor Internal	Pengaruh	Bobot	Rating	Nilai Total	Keterangan
1	2	3	4	5	6	7
Kekuatan						
<i>Aspek Pengembangan Usaha Ekonomi</i>						
1	Tenaga Kerja Produktif	3	0,14	4	1,68	Tenaga kerja produktif dibutuhkan untuk mendukung pengembangan usaha ekonomi sektor pertanian
<i>Aspek Pengembangan Perumahan dan Permukiman</i>						
1	Ketersediaan Lahan Pembangunan Perumahan	4	0,19	3	2,28	Lahan untuk pembangunan perumahan masih cukup untuk membangun 5.725 unit rumah beserta lahan usaha
Jumlah		7	0,33	7	3,96	
..... Lanjutan Tabel IV.8						
Kelemahan						
<i>Aspek Arah Kebijakan</i>						
1	Luas Kawasan Pengembangan	3	0,12	-3	-1,08	Luas kawasan pengembangan belum mencukupi target yang direncanakan sehingga masih membutuhkan minimal 5.627,75 hektar.
<i>Aspek Pengembangan Usaha Ekonomi</i>						
1	Kondisi Lahan Usaha	3	0,05	-2	-0,30	Lahan usaha untuk pengembangan sektor pertanian belum diolah secara optimal dan bahkan dibiarkan menjadi semak belukar
2	Ketersediaan Sarana Produksi	3	0,08	-3	-0,72	Pengembangan usaha sektor pertanian belum mendapatkan pasokan prasarana dan sarana produksi yang memadai
<i>Aspek Pengembangan Perumahan dan Permukiman</i>						
1	Pembangunan Perumahan	4	0,22	-4	-3,52	Pembangunan perumahan belum mencapai target yang direncanakan

2	Peran Stakeholders	4	0,20	-3	-1,80	Sumber pendanaan pembangunan perumahan masih atas dari pemerintah pusat, dan belum didukung oleh peran stakeholders baik dari pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten maupun pihak swasta.
Jumlah		16	67	-15	-7,42	
Jumlah Total		23	100	-8	-3,04	

TABEL IV.9

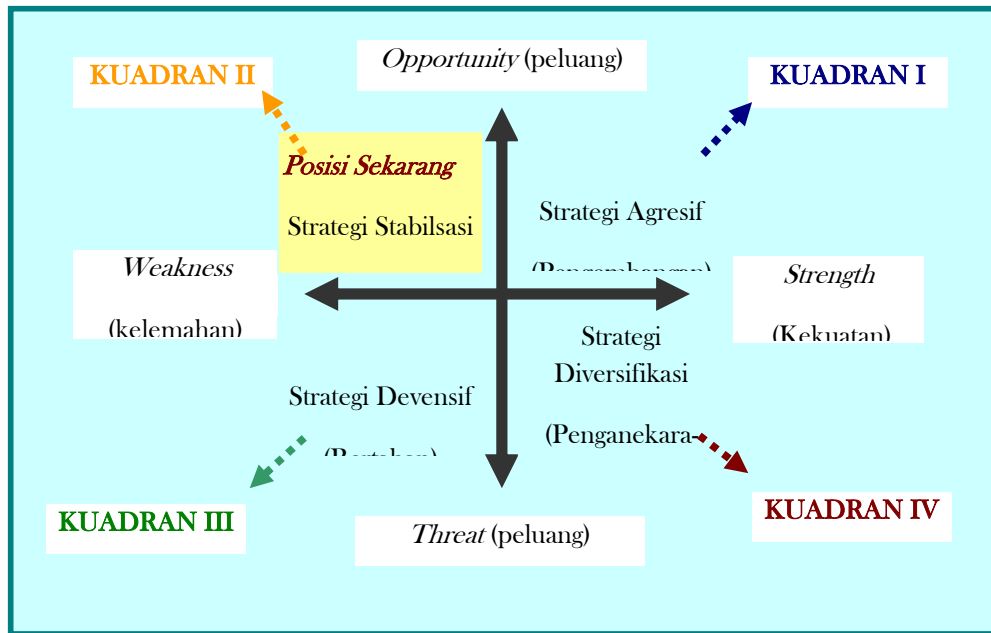
MATRIKS FAKTOR EKSTERNAL

No	Faktor-Faktor Internal	Pengaruh	Bobot	Rating	Nilai Total	Keterangan
1	2	3	4	5	6	7
Peluang						
<i>Aspek Arahan Kebijakan</i>						
1	Kawasan Pengembangan	4	0,27	3	3,24	Kawasan KTM Mahalona masih berpotensi untuk dikembangkan ke timur (Desa Loeha) dan ke barat (Desa Pekaloea)
.....Lanjutan Tabel IV.8						
<i>Aspek Pengembangan Usaha Ekonomi</i>						
1	Sektor Basis (unggulan)	4	0,20	2	1,60	Sektor pertanian sebagai basis (unggulan) dapat mendukung keberlanjutan kehidupan menuju masyarakat mandiri
2	Peluang berusaha dan berinvestasi	3	0,12	3	1,08	Pertanian sebagai sektor basis (unggulan) berpotensi mendukung pengembangan kawasan agrobisnis dan agroindustri menjadi peluang berusaha dan berinvestasi di sektor pertanian

<i>Aspek Pengembangan Perumahan dan Permukiman</i>						
1	Jumlah dan Tingkat Kepadatan Penduduk	3	0,19	2	1,14	Penduduk KTM Mahalona pada 2021 diperkirakan mencapai 64.905 dengan tingkat kepadatan penduduk adalah 55 jiwa/hektar sehingga masih dapat menampung jumlah penduduk secara normal
Jumlah		14	0,78	10	7,06	
Ancaman						
<i>Aspek Arahan Kebijakan</i>						
1	Letak dan Kondisi Kawasan	4	0,22	-3	-2,64	Kawasan KTM Mahalona berbatasan langsung dengan kawasan lindung dan area konsesi PT INCO, Tbk. Sehingga berpotensi merusak kawasan lindung atau area konsesi PT. INCO, Tbk
<i>Aspek Pengembangan Perumahan dan Permukiman</i>						
Jumlah		4	0,22	-3	-2,64	
Jumlah Total		18	100	9	4,42	

Berdasarkan Tabel IV.8 dan IV.9 di atas, jumlah akhir indikator strategi internal (kekuatan dan kelemahan) pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona adalah -3,04 atau dalam kondisi lemah, sedang nilai total indikator strategi eksternal (peluang dan ancaman) adalah 4,42 atau dalam kondisi memiliki peluang. Dengan demikian kondisi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona berada pada posisi lemah tetapi memiliki peluang yang baik untuk pengembangan kedepan.

Bila digambarkan dalam kuadran, maka posisinya berada pada kuadran II yaitu pada posisi strategi stabilisasi (penyehatan) seperti pada gambar berikut :



Sumber : Hasil Olahan Penulis, 2009

GAMBAR 4.10

POSISI KUADRAN PENGEMBANGAN KAWASAN

PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

4.3.5. Analisis SWOT.

Setelah didapat rekomendasi strategi, langkah selanjutnya adalah menyusun matriks analisis SWOT. Analisis SWOT dimaksudkan untuk menyusun faktor-faktor strategi untuk pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona, sehingga dapat menggambarkan secara jelas interaksi antara faktor internal dan eksternal. Suatu interaksi, dimana kekuatan dan kelemahan internal yang dimiliki dapat disesuaikan dengan peluang dan ancaman eksternal dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona.

Strategi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona dapat dilihat dalam matriks SWOT berikut ini :

TABEL IV.10

MATRIKS ANALISIS SWOT

Faktor Internal	
Kekuatan (Strengths-S)	
1	Penduduk KTM Mahalona mayoritas bermata pencaharian sebagai petani yaitu 91,88% atau sebanyak 441 KK dari 480 KK yang bermukim dengan angka beban tanggungan yang relatif kecil serta tingkat partisipasi angkatan kerja yang sangat tinggi sehingga tenaga kerja produktif pada kawasan ini sangat berpotensi untuk mendukung aktifitas usaha ekonomi sektor pertanian secara optimal.
2	Dari total 12.372,25 hektar luas lahan yang sudah di- <i>enclave</i> baru terbangun 920 hektar yang terdiri dari kawasan permukiman 48 hektar dan lahan usaha 872 hektar, sehingga masih tersisa 11.451,75 hektar yang dapat menampung 5.725 unit rumah termasuk lahan usahanya.
Kelemahan (Weakness-W)	
1	Kawasan pengembangan perumahan dan permukiman KTM Mahalona memiliki luas lahan yang sudah di- <i>enclave</i> seluas 12.732,25 hektar termasuk 5.240 hektar milik PT. INCO, Tbk sehingga masih membutuhkan luas lahan minimal 5.627,75 hektar untuk memenuhi target rencana.
2	Lahan usaha masyarakat belum diolah dengan baik sehingga belum dapat berproduksi secara optimal, bahkan masih banyak lahan yang dibiarkan terlantar hingga menjadi semak belukar.
3	Kurangnya pasokan sarana produksi pertanian terutama irigasi persawahan membuat beberapa lahan tanaman pangan khususnya padi tidak dapat diolah dengan baik sehingga hasil produksinya sangat terbatas.
4	Target pembangunan perumahan pada kawasan KTM Mahalona adalah 9.000 unit rumah (9.000 KK) dalam kurun waktu 15 tahun sehingga idealnya setiap tahun harus terbangun minimal 600 unit rumah. Kenyataannya, pada tahun ketiga pembangunannya baru mencapai 480 unit rumah dari target minimal 1.800 unit sehingga terjadi deviasi (-)1.320 unit. Dan jika stagnasi pembangunan perumahan tetap berlanjut, maka pada tahun ke-15 (tahun 2021) diperkirakan angka deviasi mencapai (-)6.600
5	Prasarana dan sarana permukiman yang ada masih sangat terbatas, baik dari sisi kuantitas maupun kualitas sehingga belum optimal dalam mendukung aktifitas sosial dan ekonomi dalam kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona.
6	Pembangunan dan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman

KTM Mahalona yang merupakan program pusat melalui kementrian Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Sosial sehingga sumber pendanaannya masih terbatas dari pemerintah pusat, karena belum didukung oleh peran stakeholders baik dari pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten maupun pihak swasta.
Faktor Eksternal
Peluang (Opportunities-O)
1 Kawasan KTM Mahalona yang terletak di Desa Mahalona berbatasan dengan Desa Loeha di sebelah timur dan Desa Pekaloea di sebelah barat dengan karakteristik dan kondisi geografis wilayah yang sama.
2 Sektor Basis (unggulan) pada kawasan KTM Mahalona adalah sektor pertanian tanaman pangan dan perkebunan sehingga dapat mendukung keberlanjutan kehidupan masyarakat transmigran.
3 Pertanian sebagai sektor basis (unggulan) berpotensi mendukung pengembangan kawasan dengan skim agrobisnis dan agroindustri menjadi peluang untuk berusaha dan berinvestasi di sektor pertanian.
4 Penduduk KTM Mahalona pada tahun 2021 (akhir tahun rencana) diperkirakan mencapai 64.905 dengan laju pertumbuhan penduduk 6,18% dan diperkirakan tingkat kepadatan penduduk pada tahun itu adalah 55 jiwa/hektar atau masih jauh dari ambang batas maksimal kepadatan penduduk dalam kawasan permukiman yaitu 200 jiwa/hektar.
Ancaman (Threats-T)
1 Kawasan KTM Mahalona berada dalam kawasan hutan budidaya yang berbatasan langsung dengan kawasan lindung dan area konsesi PT INCO, Tbk. Sehingga berpotensi merusak kawasan lindung atau area konsesi PT. INCO, Tbk.

Sumber : Hasil Analisis, 2009

Berdasarkan hasil pengelompokkan faktor-faktor strategis baik internal maupun eksternal, maka ada 4 alternatif strategi yang dapat di sarankan melalui matriks SWOT yaitu :

- SO strategi (kekuatan-peluang), yaitu memanfaatkan seluruh kekuatan untuk merebut peluang sebesar-besarnya.

- ST strategi (kekuatan-tantangan), yaitu memanfaatkan seluruh kekuatan yang dimiliki untuk mengatasi ancaman.
- WO strategi (kelemahan-peluang), yaitu meminimalkan kelemahan yang ada untuk memanfaatkan peluang.
- WT strategi (kelemahan-tantangan), yaitu meminimalkan kelemahan yang ada untuk menghindari ancaman.

Dari masing masing strategi ini memiliki karakteristik tersendiri dan hendaknya dalam implementasi strategi selanjutnya dilaksanakan secara bersama dan saling mendukung satu sama lain. Berikut adalah hasil dari beberapa alternatif strategi dari masing-masing faktor seperti pada Tabel IV.11 berikut ini :

TABEL IV. 11
MATRIKS ALTERNATIF STRATEGI

		Faktor External	
		Opportunity (Peluang)	Threats (Ancaman, Tantangan)
Faktor Internal	Strength (Kekuatan) Potensi)	1. Mengoptimalkan sumberdaya tenaga kerja produktif untuk mendukung pengembangan ekonomi sektor pertanian. 2. Mengoptimalkan lahan yang clean dan clear untuk pembangunan perumahan dan kebutuhan lahan usaha.	1. Memanfaatkan lahan yang sudah di- <i>enclave</i> sehingga mengeliminir terjadinya kerusakan hutan lindung dan area konsesi PT. INCO, Tbk.
	Weakness (Kelemahan)	1. Untuk pemenuhan target kebutuhan lahan, pengembangannya diarahkan ke wilayah Desa Loeha dan Pekaloea. 2. Mengolah lahan usaha secara optimal untuk mendukung keberlanjutan kehidupan masyarakat transmigran dan menciptakan peluang berusaha dan berinvestasi. 3. Percepatan pembangunan perumahan dan prasarana dan sarana permukiman harus didukung oleh peran stakeholders.	1. Pengembangan kawasan KTM Mahalona diarahkan ke Desa Loeha dan Pekaloea untuk menghindari terjadinya kerusakan kawasan lindung dan area konsesi PT. INCO, Tbk.

Sumber : Hasil Analisis, 2009

Berdasarkan posisi kuadran strategi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona dan matriks analisis SWOT, maka strategi stabilisasi atau disebut juga strategi penyehatan dapat diimplementasikan sebagai konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Untuk pemenuhan target kebutuhan lahan, pengembangannya diarahkan ke wilayah Desa Loeha dan Pekaloa untuk menghindari terjadinya kerusakan (perambahan) terhadap kawasan lindung dan area konsesi PT. INCO, Tbk. dan mengoptimalkan lahan yang sudah di-*enclave* (*clean* dan *clear*) untuk pembangunan perumahan dan kebutuhan lahan usaha.
2. Mengoptimalkan sumber daya tenaga kerja produktif dan pengolahan lahan dengan pasokan sarana produksi yang memadai guna mendukung pengembangan ekonomi sektor pertanian sehingga tercipta peluang berusaha dan iklim investasi yang kondusif.
3. Percepatan pembangunan perumahan serta prasarana dan sarana permukiman dengan mengoptimalkan dukungan dan peran stakeholders baik oleh pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten maupun pihak swasta.

Berdasarkan rumusan strategi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona, diketahui bahwa kawasan pengembangan KTM Mahalona yang berada dalam kawasan hutan bukan lindung sudah berbatasan langsung dengan kawasan lindung termasuk area kontrak karya PT. INCO, Tbk sehingga untuk memenuhi kebutuhan lahan pengembangan kawasan diperlukan arahan pengembangan yang tepat dalam hal pendelineasian kawasan KTM Mahalona dan menentukan kawasan atau wilayah pengembangan yang potensial untuk menghindari kemungkinan terjadinya gangguan terhadap hutan lindung dan lahan konsesi PT. INCO, Tbk.

Dalam menjamin kelangsungan masyarakat transmigran untuk tetap bertahan hidup dalam kawasan perumahan dan permukiman maka lahan usaha ekonomi yang telah disiapkan untuk pengembangan sektor pertanian tanaman perkebunan dan tanaman pangan harus diolah secara optimal dengan memanfaatkan sumberdaya tenaga kerja produktif serta dukungan infrastruktur wilayah dan sarana produksi sehingga lahan-lahan usaha dapat diolah dengan baik. Jika usaha ekonomi berjalan baik, maka masyarakat tidak akan mencari sumber pendapatan lain dengan

bertukang atau menjadi buruh harian, mencari damar dan rotan di hutan sehingga dapat menghindari kemungkinan terjadinya perambahan hutan.

Pada kawasan yang sudah di-*enclave* diperuntukkan untuk pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman serta kebutuhan lahan untuk usaha ekonomi. Dalam hal pembangunan perumahan berikut prasarana dan sarannya dibutuhkan dukungan dan peran aktif stakeholders (pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten dan swasta) terutama yang terkait dengan kebijakan pengalokasian anggaran, mengingat bahwa program yang telah dicanangkan oleh pemerintah pusat ini memiliki keterbatasan pengalokasian anggaran pembangunan. Kebijakan ini diharapkan mampu menjawab masalah permintaan untuk masyarakat yang hingga saat ini masih membutuhkan tempat hunian, sehingga pada akhir tahun rencana sudah dapat terbangun minimal 9.000 unit rumah yang dapat menampung minimal 9.000 KK.

Di saat permintaan akan penyediaan perumahan menjadi sebuah tuntutan yang mendesak, dalam waktu yang bersamaan upaya pelestarian lingkungan terus digaungkan melalui slogan "*Go Green*" yang telah dicanangkan oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan sejak tahun 2008 yang lalu, agar setiap individu masyarakat memiliki tanggung jawab yang sama untuk menghijaukan lingkungan. Namun demikian, penyediaan perumahan selalu berbanding lurus dengan penyediaan lahan. Jika tuntutan permintaan perumahan dipenuhi dalam skala besar maka akan membutuhkan lahan yang luas dan akan berdampak pada kerusakan lingkungan. Kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona jika mencapai target 9.000 unit terbangun dengan daya tampung 9.000 KK akan membutuhkan lahan minimal 18.000 hektar, sehingga dengan kondisi lahan yang ada saat ini akan membutuhkan lahan pengembangan sehingga akan berpotensi merusak kawasan lindung dan lahan konsesi milik PT. INCO, Tbk jika tidak dikelola dengan baik.

Benar kata Budihardjo yang dikutip oleh Wiradisuria bahwa rumah dan perumahan seyogyanya dipandang sebagai bagian dari lingkungan permukiman dan lingkungan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup. Perluasan areal untuk perumahan dan permukiman mengakibatkan terjadinya perubahan lingkungan alam yang semula berfungsi sebagai area penyerapan air menjadi lingkungan buatan yang menolak resapan air. Kontradiksi antara perlunya perumahan dan permukiman dalam

rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan upaya pelestarian lingkungan
ibarat dua mata uang yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain.

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1. Kesimpulan

Penelitian ini difokuskan pada pengembangan perumahan dan permukiman di kawasan KTM Mahalona sebagai kota baru yang mandiri dengan pengembangan komoditas unggulan sebagai penggerak utama perekonomian kawasan. Sebagai kawasan perumahan dan permukiman yang baru dikembangkan sejak tahun 2007, KTM Mahalona belum mampu tumbuh dan berkembang secara mandiri sehingga belum mampu mensejahterakan masyarakatnya sebagai masyarakat transmigran.

Dari hasil analisis diketahui bahwa pengembangan perumahan dan permukiman pada kawasan KTM Mahalona belum berjalan optimal sehingga belum dapat menjamin keberlanjutan hidup masyarakat transmigran. Dalam upaya pengembangannya ditemukan beberapa fakta sebagai permasalahan pengembangan yang terkait dengan arahan kebijakan, aktifitas usaha ekonomi, serta perumahan dan permukiman, antara lain :

- 1) Kebijakan pengembangan perumahan dan permukiman membutuhkan luas lahan dengan daya dukung 9.000 KK masyarakat transmigran dimana setiap KK membutuhkan lahan minimal 2 hektar masing-masing 0,1 hektar untuk lahan pekarangan, 0,9 hektar untuk lahan usaha I dan 1 hektar untuk lahan usaha II. Kebutuhan lahan untuk pengembangan kawasan KTM Mahalona belum mencapai target luas lahan minimal yang direncanakan. Pada kawasan KTM Mahalona luas lahan yang sudah di-*enclave* saat ini hanya mencapai 7.132,25 hektar serta persiapan lahan seluas 5.240 hektar masih dalam tahap negosiasi dengan pihak manajemen PT. INCO, Tbk. Sementara kondisi ideal pengembangan sebuah kawasan KTM membutuhkan lahan minimal 18.000 hektar. Pada sisi lain, keberadaan kawasan KTM Mahalona terutama lahan usaha produktif, berbatasan langsung dengan kawasan hutan lindung, Danau Matano dan Mahalona termasuk di dalamnya area kontrak karya (konsesi) PT. Inco Tbk, sehingga sangat berpotensi merusak kawasan hutan lindung ataupun menggarap lahan milik PT. Inco Tbk.
- 2) Pengembangan usaha ekonomi belum diolah dengan baik yang disebabkan karena keberadaan masyarakat 115 transmigran mayoritas adalah petani

dengan tenaga kerja produktif yang memiliki rasio ketergantungan relatif rendah dan tingkat partisipasi angkatan kerja yang sangat tinggi tidak dioptimalkan dalam mengolah lahan usaha pertanian sehingga banyak lahan usaha yang dibiarkan menjadi semak belukar. Di sisi lain, masih minimnya pasokan sarana produksi dan infrastruktur wilayah berupa bibit unggul, pupuk, dan irigasi desa menyebabkan hasil produksi sangat terbatas sehingga belum dapat menjamin kelangsungan hidup masyarakat transmigran.

3) KTM Mahalona sebagai kawasan perumahan dan permukiman belum memperlihatkan kondisi ideal keberlanjutan fungsi perumahan dan permukiman disebabkan antara lain :

- Pembangunan perumahan belum mencapai jumlah rumah terbangun yang ditargetkan, sehingga untuk mencapai target pembangunan 9.000 unit rumah (9.000 KK) dalam kurun waktu 15 tahun idealnya harus terbangun minimal 600 unit rumah per tahun. Kenyataannya, pada tahun ketiga pengembangan kawasan KTM Mahalona baru terbangun 480 unit rumah dari target minimal 1.800 unit sehingga terjadi deviasi (-)1.320 unit. Jika stagnasi pembangunan perumahan tetap berlanjut, maka pada tahun ke-15 (akhir tahun) diperkirakan angka deviasi mencapai (-)6.600 unit, padahal dari 480 unit rumah terbangun semua dalam kondisi berpenghuni bahkan masih banyak masyarakat yang masih membutuhkan perumahan dan harus bersabar menunggu hingga pembangunan berikutnya.
- Prasarana dasar perkotaan yang meliputi jaringan jalan dan jembatan, air bersih, listrik, drainase, sistem komunikasi dan saluran irigasi belum optimal. Kondisi jalan dengan struktur tanah atau sirtu, jembatan darurat dengan konstruksi kayu, sumber air bersih dengan sumur gali (sumur dangkal), sumber listrik dengan generator set (genset) milik warga, saluran drainase dengan struktur tanah, sistem komunikasi dengan telepon seluler (ponsel) serta saluran irigasi desa yang belum merata. Demikian halnya dengan sarana penunjang berupa sarana pendidikan, kesehatan, pemerintahan, peribadatan, perdagangan, jasa, industri, serta prasarana rekreasi dan olahraga masih sangat terbatas. Dalam kawasan KTM Mahalona hanya terdapat kantor pengelola, sekolah (SD dan SMP), pustu dan polindes, mesjid dan pasar lokal yang seluruhnya belum mampu menunjang aktifitas kehidupan masyarakat.

5.2. Rekomendasi

Mengingat bahwa dalam pengembangan perumahan dan permukiman pada kawasan KTM Mahalona masih ditemukan berbagai masalah, sehingga perlu merumuskan konsep dan strategi pengembangan yang menyeluruh untuk menumbuhkembangkan KTM Mahalona sebagai kota baru yang mandiri yang dapat menjamin keberlanjutan kehidupan masyarakat transmigran. Konsep dan strategi pengembangan yang dimaksud antara lain adalah :

- 1) Untuk mencapai target luas lahan minimal yang direncanakan sebesar 18.000 hektar maka perlu dilakukan penambahan luasan wilayah pengembangan. Lahan seluas 12.372,25 hektar telah dicadangkan sebagai area pengembangan kawasan dan yang sudah di-*enclave* seluas 7.132,25 hektar dan 5.240 hektar adalah lahan konsesi PT. INCO Tbk sehingga diperlukan pengembangan lahan seluas minimal 5.627,25 hektar. Mengingat bahwa posisi kawasan KTM Mahalona berbatasan langsung dengan kawasan lindung dan area konsesi PT. INCO, Tbk, maka wilayah pengembangannya diarahkan ke desa-desa sekitarnya dan yang paling potensial serta berbatasan langsung dengan Desa Mahalona adalah Desa Loeha dan Desa Pekaloea Kecamatan Towuti.
- 2) Dalam rangka mengoptimalkan aktifitas usaha ekonomi pada kawasan KTM Mahalona, maka perlu dilakukan optimalisasi sumberdaya tenaga kerja produktif yang dimiliki oleh masyarakat transmigran dengan sektor basis (unggulan) adalah sektor pertanian. Selain itu, dukungan prasarana dan sarana produksi pertanian sangat diperlukan untuk meningkatkan produktifitas hasil-hasil pertanian terutama sektor-sektor basis (unggulan). Untuk mendukung pengembangannya dalam jangka panjang perlu dikembangkan pola kemitraan dengan calon investor yang saling menguntungkan, sehingga selain dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat transmigran juga dapat meningkatkan nilai tambah sosial dan ekonomi masyarakat sekitar serta pemerintah daerah.
- 3) Untuk mewujudkan konsep keberlanjutan KTM Mahalona yang berfungsi sebagai kawasan perumahan dan permukiman, maka hal penting harus diperhatikan adalah :
 - Dalam rangka pencapaian target pembangunan dan pengembangan perumahan pada kawasan KTM Mahalona, maka harus dilakukan percepatan pembangunan perumahan dari sisi kuantitas dengan membangun minimal 710 unit rumah setiap tahunnya sehingga pada akhir tahun rencana (tahun 2021) dapat

terbangun 9.000 unit rumah. Oleh karena itu, perlu dukungan peran stakeholders baik pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten dan pihak swasta untuk mewujudkan lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan target rencana. Untuk dapat mempercepat proses percepatan itu, maka diperlukan peran stakeholders secara komprehensif menyangkut pengalokasian anggaran, penyediaan lahan yang *clean* dan *clear* dan koordinasi lintas sektor.

- KTM Mahalona dikembangkan dengan pendekatan pembangunan kota sehingga pola pembangunan permukimannya harus disesuaikan dengan karakteristik permukiman kota dengan dukungan prasarana dan sarana perkotaan yang memadai berupa jaringan jalan, energi listrik dan telekomunikasi sebagai aspek daya saing dan daya tarik kawasan. Untuk mendukung aktifitas masyarakat dalam kawasan perumahan dan permukiman termasuk dalam hal pengembangan usaha ekonomi, maka kondisi prasarana dan sarana perlu dibangun dan ditingkatkan.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Arifin, Fitria Pramudina dan Harya Setyaka S. Dillon, 2005, *Pengalaman Membangun Kota Baru: Bumi Serpong Damai* dalam Buku 2 [Pembangunan Kota Indonesia dalam Abad 21]. URDI - YSS, Jakarta.
- Adisasmita, Rahardjo. 2005. *Dasar-Dasar Ekonomi Wilayah*. Graha Ilmu. Yogyakarta
- Budihardjo, Eko (ed.). 1993. *Kota Berwawasan Lingkungan*. Bandung: Alumni.
- _____. 1997. *Tata Ruang Perkotaan*. Bandung : Alumni.
- _____. 2006. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung : Alumni.
- _____. 2009. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia..*. Bandung: Alumni.
- _____. *Penataan Ruang dan Pembangunan Perkotaan*. Bandung: Alumni.
- Budihardjo, Eko dan Djoko Sudjarto. 1999. *Kota Bekelanjutan*. YAI – TFF. Bandung : Alumni.
- Budihardjo, Eko dan Sudanti Hardjohubojo. 2009. *Wawasan Lingkungan dalam Pembangunan Perkotaan*. Bandung: Alumni
- Dressasya M, Robertus. 2004. *"Arahan pengembangan Kota Mungkid dalam Upaya Peningkatan Fungsi dan Peranannya sebagai Ibukota Kabupaten Magelang."* Program Pasca Sarjana UNDIP, Semarang.
- Halim, Dk. 2008. *Psikologi Lingkungan Perkotaan*. Bumi Angkasa. Jakarta.
- Hariyono, Paulus. 2007. *Sosiologi Kota untuk Arsitek*. Bumi Aksara. Jakarta.
- Kabupaten Luwu Timur Dalam Angka. 2007*. Badan Pusat Statistik Kabupaten Luwu Timur. Malili : Badan Pusat Statistik Kabupaten Luwu Timur.
- Kecamatan Towuti Dalam Angka. 2007*. Badan Pusat Statistik Kabupaten Luwu Timur. Malili : Badan Pusat Statistik Kabupaten Luwu Timur.
- Kristin Larsen. 2005. *Cities to Come [Clarence Stein's]*. Postwar Regionalism Journal of Planning History. Vol. 4; 33.
- Malik, Rayyan, 2003. *"Kajian Prioritas Faktor Pengembangan Kota Baru Bumi Serpong Damai menuju Kota Mandiri."* Program Studi Perencanaan wilayah dan Kota Fakultas Teknik UNDIP, Semarang.
- Master Plan Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona Kabupaten Luwu Timur. 2007*. Kantor Dinas Tenaga Kerja Transmigrasi dan Sosial. Makassar : Divisi Tata Ruang dan Pengembangan Wilayah Universitas Hasanuddin.
- Maxwell, A. Joseph. 1996. *Qualitative Research Design [In Interactive Approach]*. Sage Publication. London – New Delhi.
- Nazir, Moh. 1983. *Metode penelitian*. Ghalia Indonesia. Bogor.
- Patalima, H. 2007. *Metode Penelitian Kualitatif*. Alfabeta. Bandung.

- Penyusunan RTSP Pemugaran Permukiman Lokasi Mahalona/KTM Mahalona Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan*. 2008. Kantor Dinas Tenaga Kerja Transmigrasi dan Sosial. Makassar : PT. Nadya Karsa Amerta,.
- Rangkuti, Freddy. 2004. *Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis [Reorientasi Konsep Perencanaan untuk Menghadapi Abad 21]*. Gramedia Pustaka Indonesia. Jakarta.
- Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Daerah (RP4D)*. 2005. Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Luwu Timur. Malili : Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Luwu.
- Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Luwu Timur*. 2006. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Luwu Timur. Malili : Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Luwu.
- Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Luwu Timur*. 2005. Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Luwu Timur. Malili : Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Luwu.
- Riduwan. 2009. *Metode dan Teknik Menyusun Tesis*. Alfabeta. Bandung.
- Rudianto. 2005. *"Pola Aliran Koleksi dan Distribusi pada Wilayah Pelayanan Kota Tebing Tinggi."* Program Pasca Sarjana UNDIP, Semarang.
- Sandjaja, B dan Albertus Hariyanto. 2006. *Panduan penelitian*. Prestasi Pustaka. Jakarta
- Sadyohutomo, Mulyono. 2008. *Manajemen Kota dan Wilayah [Realita dan Tantangan]*. Bumi Aksara. Jakarta.
- Soetomo, Sugiono. 2009. *Morfologi dan Urbanisasi*. Graha Ilmu. Yogyakarta
- Silas, John. 2006. "Beberapa Pemikiran Dasar tentang Perumahan dan Perkampungan" dalam Budihardjo, Eko (Ed). *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung : Alumni.
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Penerbit Alfabeta.
- Terry Slater. 2007. *Building England's Towns In Time And Space*. Journal of urban history. Vol. 34; 167
- Wong, Cicilia. 2006. *Indicator for Urban and Regional Planning*. Rontledge. London and New York.
- Yunelimeta. 2008. *"Pembangunan Pedesaan dalam Konteks Agropolitan, Desentralisasi dan Otonomi Daerah di Indonesia [Studi Kasus : Daerah Minangkabau-Sumatera Barat]"*. Program Pascasarjana UNDIP, Semarang.
- Yunus, Hadi.S. 1999. *Struktur Tata Ruang Kota*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- _____. 2008. *Dinamika Wilayah Peri-Urban, Determinasi Masa Depan Kota*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta

Zahnd, Markus. 2007. *Model Baru Perancangan Kota yang Kontekstual [Kajian tentang Kawasan tradisional di Kota Semarang dan Yogyakarta—Suatu Potensi Perancangan Kota yang Efektif]*. Kanisius. Yogyakarta.

**PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
PADA KOTA TERPADU MANDIRI (KTM) MAHALONA
KABUPATEN LUWU TIMUR**

RINGKASAN TESIS

Oleh :

**SYAHMUDDIN
L4D 008 067**

Pembimbing :
Maryono, ST., MT.



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN PADA KOTA TERPADU MANDIRI (KTM) MAHALONA KABUPATEN LUWU TIMUR

Oleh : Syahmuddin

Abstrak

Desa Mahalona Kecamatan Towuti Kabupaten Luwu Timur merupakan salah satu dari 14 lokasi penancangan Kota Terpadu Mandiri (KTM). Saat ini, kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona belum memperlihatkan dapat tumbuh dan berkembang menjadi kota baru yang terpadu dan mandiri, sehingga perlu dilakukan penelitian dengan tujuan untuk mengkaji dan menganalisis serta merumuskan konsep pengembangan perumahan dan permukiman pada kawasan KTM Mahalona. Untuk mencapai tujuan dan sasaran penelitian, maka metode analisis yang digunakan adalah analisis dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif deskriptif. Teknik analisis yang digunakan adalah location quotient (LQ) untuk menganalisis aktifitas usaha ekonomi terkait dengan tenaga kerja dan sektor basis (unggulan), lalu menggunakan analisis SWOT secara menyeluruh untuk merumuskan strategi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada kawasan KTM Mahalona.

Dari hasil analisis, ditemukan bahwa lahan untuk kawasan pengembangan belum mencapai target yang direncanakan karena lahan yang sudah di-enclave hanya 12.372,25 hektar dari target minimal 18.000 hektar yang direncanakan. Sementara, untuk aktifitas usaha ekonomi sektor pertanian hanya menghasilkan produksi dalam jumlah yang sangat terbatas disebabkan karena sumberdaya tenaga kerja produktif belum dioptimalkan, lahan usaha yang belum diolah dengan baik, dan komoditas unggulan sektor belum dikembangkan. Pada sisi lain, pembangunan perumahan belum mencapai jumlah rumah terbangun yang ditargetkan, sehingga untuk mencapai target pembangunan 9.000 unit rumah (9.000 KK) dalam kurun waktu 15 tahun idealnya harus terbangun minimal 600 unit rumah per tahun. Kenyataannya, pada tahun ketiga pengembangan kawasan KTM Mahalona baru terbangun 480 unit rumah dari target minimal 1.800 unit sehingga terjadi deviasi (-)1.320 unit serta belum dilengkapi dengan prasarana dan sarana sebagai penunjang aktifitas masyarakat.

Rekomendasi dari hasil penelitian ini agar pengembangan kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona diarahkan ke wilayah-wilayah potensial di sekitar Desa Mahalona yaitu Desa Loeha dan Desa Pekaloea untuk menghindari terjadinya kerusakan pada kawasan lindung dan area konsesi PT. INCO, Tbk. Pada sektor usaha ekonomi, optimalisasi sumberdaya tenaga kerja produktif dan pengembangan sektor basis (unggulan) dengan dukungan sarana produksi yang memadai akan mendukung tingkat produktifitas pertanian. Sementara, untuk memenuhi target pembangunan perumahan serta prasarana dan sarana permukiman diperlukan percepatan pembangunan dengan dukungan stakeholders baik pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten maupun swasta.

Kata Kunci : Perumahan dan Permukiman, Kota Baru Mandiri, Sistem Aktifitas.

PENDAHULUAN

Masalah-masalah yang terjadi di kota-kota besar seperti Jakarta dan yang paling menonjol adalah ketersediaan lapangan kerja, sehingga mereka bermukim di kota baru tetapi tetap saja mencari kerja di kota lama. Menyusul kemudian masalah transportasi dan ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang terus tertunda dengan alasan menunggu sampai jumlah rumah dan penghuninya cukup banyak, mengakibatkan keluarga-keluarga perintis menanggung derita yang berkelanjutan.

Salah satu tujuan dibangunnya Kota Terpadu Mandiri (KTM) adalah mengakselerasi pertumbuhan ekonomi pedesaan sektor pertanian dan perkebunan sehingga masyarakat transmigran dan masyarakat lokal dapat mengaksesnya meskipun pertumbuhannya dirancang mendekati fungsi perkotaan. Selama ini, hampir semua orang mengenal

kawasan/permukiman transmigrasi sebagai kawasan yang identik dengan suasana pedesaan berpola kehidupan pertanian dan perkebunan, lambat berkembang dan hampir tak pernah dilirik penanam modal. Namun, munculnya konsep Kota Terpadu Mandiri (KTM), kawasan transmigrasi ke depan mungkin tidak sesederhana itu lagi.

Desa Mahalona Kecamatan Towuti Kabupaten Luwu Timur merupakan salah satu dari 14 lokasi di seluruh Indonesia yang dicanangkan sebagai kawasan pembangunan dan pengembangan kawasan transmigrasi Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona. Terpadu dalam kaitan dengan pelaksanaan pembangunan dan pengembangan yang komprehensif dan terintegrasi, serta mandiri yang berarti mampu memenuhi kebutuhan masyarakatnya sendiri dengan penyediaan lapangan kerja yang memadai yang berbasis pada pengembangan agroindustri, perdagangan dan jasa.

Namun demikian, pengembangan kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona belum optimal yang disebabkan antara lain :

- Kebijakan pengembangan ktm mahalona berpotensi merusak kawasan lidung dan area kontrak karya pt. inco tbk
- Aktifitas ekonomi belum berjalan optimal karena lahan usaha masyarakat untuk pertanian belum dapat diolah dan belum tersedianya lapangan kerja alternatif
- Penyediaan perumahan transmigrasi masih jauh dari target yang direncanakan (target rata – rata 600 unit/tahun, sementara realisasi 160 unit/tahun) serta kondisi prasarana dan sarana permukiman belum berfungsi secara optimal.

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah mengkaji dan menganalisis serta merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona sebagai kota baru yang terpadu dan mandiri berbasis agropolitan. Untuk mencapai tujuan itu, maka sasaran-sasaran yang akan dilakukan adalah :

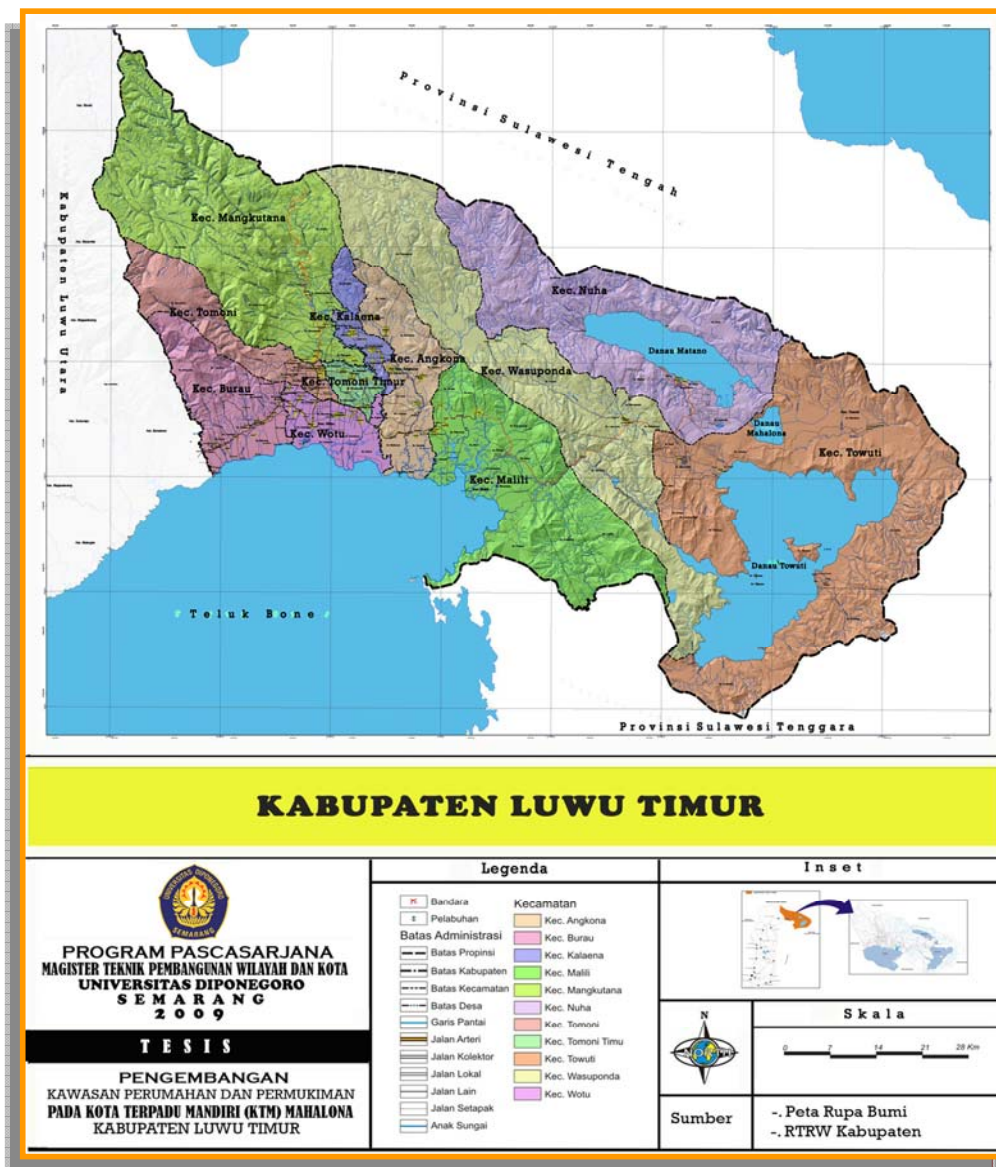
- Menganalisis arahan kebijakan pemerintah daerah terkait pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada kawasan Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona.
- Mengidentifikasi dan menganalisis aktifitas usaha ekonomi terkait dengan tenaga kerja dan sektor basis (unggulan) pada kawasan KTM Mahalona.
- Menganalisis keberlanjutan pengembangan perumahan terhadap rencana yang ditargetkan serta ketersediaan prasarana dan sarana penunjang aktifitas masyarakat pada kawasan KTM Mahalona.

Kawasan KTM Mahalona terletak di Kabupaten Luwu Timur yang secara geografis berada antara 2°03'00" – 3°03'25" Lintang Selatan dan 119°28'56" – 121°47'27" Bujur Timur dan posisi Kabupaten Luwu Timur ini cukup strategis karena berbatasan dengan beberapa provinsi, sejumlah kabupaten dan berada di wilayah pesisir Teluk Bone. Secara administratif, Kabupaten Luwu Timur berbatasan dengan :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Poso dan Morowali Provinsi Sulawesi Tengah;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Morowali Propinsi Sulawesi Tengah;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Kendari dan Kolaka Utara (Propinsi Sulawesi Tenggara) dan Teluk Bone;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Luwu Utara.

Menurut Undang–Undang No. 7 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Luwu Timur dan Mamuju Utara Provinsi Sulawesi Selatan, menguraikan bahwa Kabupaten Luwu Timur memiliki luas 6.944,88 km² (694.488 Ha) atau sekitar 10,82 % dari luas Provinsi Sulawesi Selatan dengan jumlah kecamatan sebanyak 8 kecamatan dan kemudian dimekarkan menjadi 11 kecamatan. Jumlah desa sebanyak 101 desa dan 17

desa diantaranya adalah bekas Unit Permukiman Tranmigrasi (UPT) dengan jumlah penduduk 47.686 KK dengan 211.031 jiwa dan 6.997 KK diantaranya adalah masyarakat bekas tranmigran.



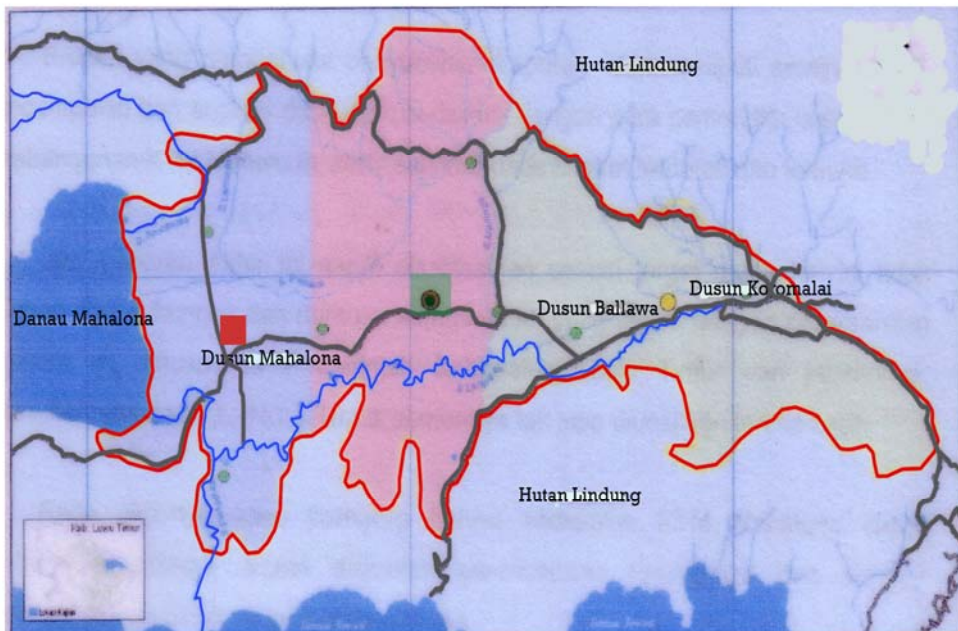
Lokasi pengembangan kawasan Kota Terpadu Mandiri (KTM) terletak di Desa Mahalona Kecamatan Towuti Kabupaten Luwu Timur Propinsi Sulawesi Selatan. Secara geografis, Desa Mahalona terletak pada 121° 30' 30" sampai dengan 121° 42' 55" dan 2° 33' 20" sampai dengan 2° 38' 40" LS.

Pusat Desa Mahalona dapat dicapai melalui jalur udara dan darat dengan 2 alternatif, yaitu :


- Alternatif 1 (Jalur Transportasi Udara). Jalur ini menggunakan pesawat udara dari Jakarta–Makassar–Soroako. Pesawat dengan rute Makassar–Soroako menggunakan pesawat udara berkapasitas 20 orang dengan frekuensi penerbangan sekali dalam sehari, meskipun sarana transportasi ini lebih mengutamakan pelayanan bagi masyarakat industri di sekitar kawasan pertambangan PT. Inco, Tbk dalam waktu

tempuh ± 45 menit. Dari Soroako ke Mahalona melalui Wawondula (Ibukota Kecamatan Towuti) menggunakan kendaraan roda empat atau roda dua melalui jalur darat yang berjarak ± 30 km dalam waktu 1-2 jam.

- d. Alternatif 2 (Jalur Transportasi Darat). Jalur ini menggunakan pesawat udara dari Jakarta ke Makassar. Dari Makassar ke Malili (Ibukota Kabupaten Luwu Timur) menggunakan kendaraan roda empat dengan jarak 581 km dan ditempuh selama 10-12 jam. Dari Kota Malili ke Desa Mahalona yang berjarak 70 km menggunakan kendaraan roda empat atau roda dua dengan waktu tempuh kurang lebih 2-3 jam. Waktu tempuh ini agak lama jika dibandingkan dengan waktu normal jika semua jalan beraspal karena ± 20 km dari Kota Wawondula menuju Desa Mahalona belum beraspal dengan kondisi jalan kerikil melalui beberapa bukit dan lembah. Jalan ini agak sulit dilalui jika hujan, karena licin dan terdapat genangan air disekitarnya.



DESA MAHALONA

 <p>PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG 2009</p> <p>TESIS</p> <p>PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN PADA KOTA TERPADU MANDIRI (KTM) MAHALONA KABUPATEN LUWU TIMUR</p>	<p>Legenda</p> <ul style="list-style-type: none">  Batas Administrasi Desa  Jaringan Jalan  Sungai  Pusat Pemerintahan Desa  Pusat KTM Mahalona 	<p>Inset</p> 
		<p>Skala</p>  <p>0 1 2 3 4 5 km</p>
		<p>Sumber - Master Plan KTM Mahalona</p>

PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN SEBAGAI KOTA BARU YANG TERPADU DAN MANDIRI

Berbagai persoalan di kota-kota besar menyangkut perkembangan aktifitas kota dan keterbatasan ketersediaan lahan mengakibatkan terjadinya kesenjangan antara permintaan (*demand*) dan ketersediaan (*supply*). Melihat kondisi itu, maka banyak ahli yang merumuskan suatu gagasan baru yang dianggap bisa mereduksi beban kota, dengan mencoba mengembangkan konsep "kota baru", dan dapat disimpulkan bahwa kota baru intinya : (1) merupakan hasil perencanaan yang menyeluruh dan utuh dalam rangka membentuk suatu komunitas baru pada lahan baru ataupun yang sudah berpenghuni; (2) dirancang dan dibangun dalam rangka meningkatkan kemampuan dan fungsi permukiman; (3) dalam lingkungan kota baru, manusia dapat melakukan aktifitas karena lingkungan tempat tinggal di kota baru telah menyediakan prasarana dan sarana yang dibutuhkan; dan (4) mampu berfungsi sebagai kota yang mandiri dan menyediakan lapangan pekerjaan bagi penduduk.

Kota Baru Mandiri merupakan sebuah kota baru dengan kemampuan sendiri baik secara fisik maupun ekonomi sehingga tidak lagi tergantung pada kota induknya, sehingga dapat memenuhi kebutuhannya sendiri yang kecenderungan pengembangannya pada sektor pertanian, perkebunan dan industri. Secara fisik, keberadaannya jauh dari kota induk atau kota-kota lain dalam radius lebih dari 40 km. Kota baru yang mandiri adalah satu kesatuan lingkungan permukiman yang tak terpisahkan antara perumahan, fasilitas, pelayanan dan ketersediaan lahan. Kota baru mandiri yang telah dikenal di Indonesia dalam kurun waktu 5 tahun terakhir sebagai Kota Terpadu Mandiri (KTM) membutuhkan lahan yang luas. Oleh karenanya, lahan harus dikelola dengan baik sebagai benda sosial untuk kepentingan masyarakat secara umum sehingga lahan tidak dijadikan sebagai komoditi ekonomi yang dipertarungkan di pasar bebas (Budiharjo, 2009 : 84-89).

Idealnya, kota baru harus dirancang sebagai kota taman yang merupakan senyawa antara keagungan kota dan keseragaman desa dengan 2 (dua) prinsip utama yaitu kemandirian (*self-containment*) dan keseimbangan (*balanced development*). Kemandirian yang dimaksud adalah kota baru yang dibangun harus mandiri dengan ketersediaan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos), lapangan kerja, pendidikan, rekreasi, perbelanjaan, taman, kuburan dan ruang terbuka. Keseimbangan, menyiratkan bahwa penduduk yang bermukim di kota baru adalah perpaduan yang seimbang dan harmonis baik dari sisi sosial ekonomi, kelompok umur, tingkat pendidikan maupun keahlian (Budihardjo, 2009 : 89)

Kota Terpadu Mandiri (KTM) adalah kawasan transmigrasi yang pembangunan dan pengembangannya dirancang menjadi pusat pertumbuhan yang mempunyai fungsi perkotaan melalui pengelolaan sumber daya alam yang berkelanjutan (Depnakertrans, 2006). Fungsi perkotaan dimaksud antara lain meliputi : (1) Pusat kegiatan agribisnis mencakup pengolahan hasil pertanian menjadi barang produksi dan atau barang konsumsi; pusat pelayanan agroindustri khusus (*special agroindustry services*), dan pemuliaan tanaman unggul; pusat pendidikan dan pelatihan di sektor pertanian, industri dan jasa; (2) Pusat perdagangan wilayah yang ditandai dengan adanya lembaga keuangan pasar, pasar grosir dan pergudang.

Pembentukan Kota Terpadu Mandiri (KTM) didasarkan pada beberapa pertimbangan, antara lain :

- Masuk dalam kawasan budidaya non kehutanan (APL dan HPK) dan tidak bertentangan dengan RTRWP/RTRWK.
- Luas seluruh wilayah KTM minimal 18.000 Ha, yang diprediksikan berdaya tampung ± 9.000 KK terdiri dari transmigran dan penduduk sekitar.
- Memiliki potensial untuk mengembangkan komoditi unggulan yang memenuhi skala ekonomis.

- Mempunyai kemudahan hubungan dengan pusat pertumbuhan yang sudah ada.
- Kawasan yang diusulkan bebas dari peruntukan pihak lain, tidak mengandung masalah sosial, merupakan aspirasi masyarakat setempat dan atau badan usaha.
- Usulan pembangunan KTM merupakan kesepakatan bersama antara pemerintah kabupaten dan DPRD.

Rumah dan perumahan seyogyanya dipandang sebagai bagian dari lingkungan permukiman dan lingkungan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup. Perluasan areal untuk permukiman dan perumahan mengakibatkan terjadinya perubahan lingkungan alam yang semua berfungsi sebagai area penyerapan air menjadi lingkungan buatan yang menolak resapan air. Kontradiksi antara perlunya perumahan dan permukiman dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan upaya pelestarian lingkungan ibarat dua mata uang yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya (Budihardjo dalam Wiradisuria, 2009 : 113-114). Memang, tidak semua manusia dapat memenuhi kebutuhan akan rumah tapi paling tidak selalu berusaha untuk memenuhinya, sehingga manusia tidak akan pernah merasa aman dan nyaman jika tidak memiliki rumah sebagai tempat berlindung, demikian diungkapkan oleh Budihardjo dalam Wahid (2009 : 50).

Menurut Undang-Undang Perumahan dan Permukiman Tahun 1992, bahwa sarana lingkungan merupakan fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, ekonomi dan budaya. Dalam kaitan ini, kriteria penentuan baku kelengkapan pendukung prasarana dan sarana lingkungan dalam perencanaan kawasan perumahan kota sesuai dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 378/KPTS/1987 menyebutkan bahwa untuk menghasilkan suatu lingkungan perumahan yang fungsional sekurang-kurangnya bagi masyarakat penghuni, harus terdiri dari kelompok rumah-rumah, prasarana lingkungan dan sarana lingkungan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dan kualitatif karena sebagian pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian dan analisis data yang bersifat kuantitatif atau data statistik berupa angka-angka, sedangkan sebagian pengumpulan dan analisis data menggunakan instrumen penelitian dan analisis data yang bersifat kualitatif atau interpretasi terhadap objek yang diamati. Sedangkan metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif yang relevan dengan pengembangan kawasan perumahan pada KTM Mahalona, dimana dalam proses pengkajiannya diperlukan pemaparan secara deskriptif dan terperinci terhadap obyek penelitian yang dijumpai.

Untuk memenuhi kebutuhan data analisis, maka dilakukan pengumpulan data baik data primer maupun data sekunder dengan wawancara yang menggunakan sampel bertujuan (*purposive sampling*) yaitu sampel yang dipilih menurut tujuan penelitian sehingga peneliti membutuhkan data langsung dari sumber informasi, melakukan observasi lapangan maupun telaahan terhadap dokumen yang relevan.

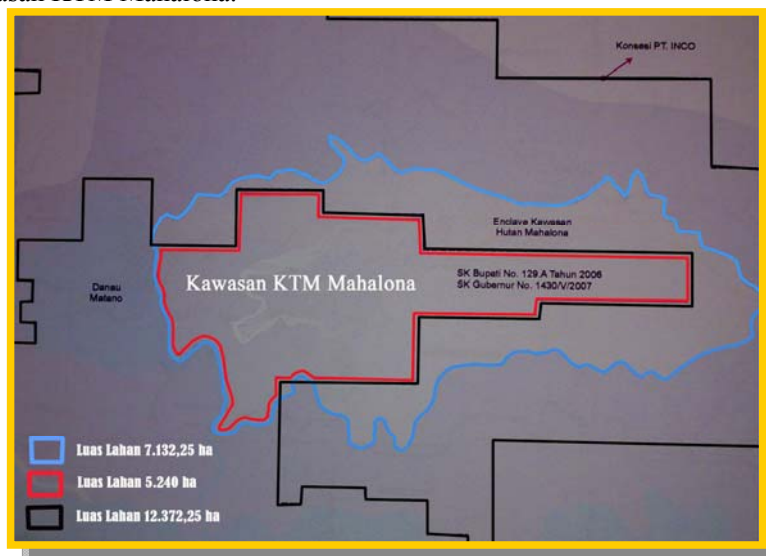
Untuk Teknik analisis, digunakan analisis LQ untuk mengetahui sektor basis yang berpotensi untuk dikembangkan pada kawasan tersebut dan analisis SWOT untuk mengetahui strategi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman.

ANALISIS PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN PADA KTM MAHALONA

Kebijakan pemerintah dengan konsep pengembangan kawasan Kota Terpadu Mandiri (KTM) yang tersebar di 14 lokasi di Seluruh Indonesia telah membuka ruang bagi rusaknya lingkungan terutama pada kawasan hutan. Hutan gundul, tanah longsor, erosi dan banjir adalah bahagian kecil dari fenomena alam yang terjadi akibat pengelolaan kawasan hutan yang tidak terkendali, sehingga kebijakan pengembangan kawasan KTM harus diarahkan pada kawasan-kawasan budidaya dan bukan kawasan lindung. Dari

beberapa fakta yang ada dapat diketahui bahwa pengembangan kawasan KTM Mahalona berada dalam kawasan budidaya atau Area Penggunaan Lain (APL) yang sudah di-enclave seluas 12.372,25 hektar walaupun pada prinsipnya berada dalam kawasan hutan bukan lindung dan sudah berbatasan langsung dengan kawasan lindung. Hal ini telah sesuai dengan arahan kebijakan pemerintah Kabupaten Luwu Timur bahwa hutan lindung harus dijaga kelestarian dan fungsinya agar tetap terjadi keseimbangan kawasan lindung dan ekosistemnya. Kawasan ini berbatasan langsung dengan kawasan lindung termasuk area kontrak karya (area konsesi) PT. INCO, Tbk. Dari data yang ada, luas kawasan KTM Mahalona yang sudah di-enclave terdiri dari 12.372,25 hektar sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Kehutanan dan Perkebunan Nomor 890/Kpts-II/1999 dan Surat Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 1430/V Tahun 2007 Tanggal 7 Mei 2007 Tanggal 3 Nopember 2006 Tentang *Pencadangan Tanah untuk Lokasi Permukiman Transmigrasi Malili SP I dan Malili SP II Kecamatan Malili dan Mahalona Kecamatan Towuti serta* Surat Keputusan Bupati Luwu Timur Nomor 129.A Tahun 2006 tentang *Penetapan Desa Mahalona Kecamatan Towuti menjadi Calon Lokasi Pengembangan Kota Terpadu Mandiri (KTM) Kabupaten Luwu Timur*. Dari total luas enclave tersebut, dicadangkan sebagai area pengembangan kawasan seluas 7.132,25 hektar dan 5.240 hektar adalah lahan konsesi PT. INCO Tbk yang akan dilepas untuk keperluan pengembangan kawasan KTM Mahalona.

Secara umum kriteria pembentukan KTM sudah sejalan dengan kebijakan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona, meskipun ada 2 hal pokok yang belum memenuhi kriteria pengembangannya yang terkait



dengan luas wilayah pengembangan dan masalah sosial yaitu :

- (1) Dari sisi luas wilayah dibutuhkan minimal 18.000 hektar, sementara lahan yang *clean* dan *clear* saat ini hanya 7.231,25 hektar dan 5.240 lahan konsesi milik PT. INCO Tbk yang saat ini dalam tahap negosiasi, meskipun secara lisan telah diserahkan oleh pihak manajemen PT. INCO, Tbk.
- (2) Dari sisi sosial kawasan yang diusulkan bebas dari peruntukan pihak lain serta tidak mengandung masalah sosial merupakan aspirasi masyarakat setempat dan atau badan usaha, sementara lahan yang dicadangkan untuk pengembangan kawasan KTM Mahalona seluas 5.240 hektar adalah milik perusahaan tambang nikel PT. INCO, Tbk. sehingga dibutuhkan upaya pengembangan ke wilayah sekitarnya dengan tetap menjaga kelestarian lingkungan.

Menurut data dari Unit Permukiman Transmigrasi (UPT) KTM Mahalona, bahwa mayoritas penduduk KTM Mahalona adalah bermata pencaharian sebagai petani yaitu 91,88% atau sebanyak 441 KK dari 480 KK yang bermukim, lalu menyusul buruh/nelayan sebanyak 13 KK, lainnya (sopir, tukang) sebanyak 11 KK,

pengusaha/wiraswasta sebanyak 8 KK dan PNS/TNI/Polri sebanyak 5 KK. Kondisi ini menggambarkan bahwa tenaga kerja pada kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona sangat potensial di sektor pertanian sehingga dapat mendukung kegiatan pengembangan usaha ekonomi sektor pertanian. Untuk mengoptimalkan tenaga kerja yang ada, maka ada beberapa hal yang terkait dengan optimalisasi ketenagakerjaan pada kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona rasio ketergantungan dan tingkat partisipasi angkatan kerja.

Pada kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona, penduduk produktif sebanyak 1.508 jiwa, sehingga angka beban tanggungan di KTM Mahalona adalah 41 ($RK < 50$) yang menunjukkan bahwa angka beban tanggungan berada pada tingkatan rendah. Artinya, setiap Kepala Keluarga (KK) memiliki beban tanggungan yang relatif kecil terhadap anggota keluarganya yang tidak produktif. Pada kawasan ini, penduduk usia angkatan kerja 1.374 jiwa, sehingga Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) di kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona adalah 91 ($TPAK > 70$), yang menunjukkan bahwa pada kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona, angka TPAK berada pada tingkatan tinggi. Dari sektor ekonomi makro wilayah, diketahui bahwa sektor basis pada kawasan ini adalah sektor pertanian dengan nilai LQ di atas 1 ($LQ > 1$) yaitu 2,1935. Artinya, sektor tersebut sudah mampu memenuhi kebutuhan permintaan pasar di dalam wilayah dan juga diekspor ke luar wilayah sehingga paling potensial untuk dikembangkan di Kabupaten Luwu Timur.

Meskipun demikian, fakta membuktikan bahwa tidak semua masyarakat transmigran yang bermukim pada kawasan KTM Mahalona menggantungkan hidupnya dari sektor pertanian karena sektor ini ternyata belum mampu menjamin kelangsungan hidup masyarakat. Kondisi lahan yang belum siap tanam, pasokan sarana produksi dan sarana pertanian yang belum memadai terutama dari sisi pasokan irigasi persawahan menjadi penyebab tidak optimalnya pengembangan ekonomi sektor pertanian, menyebabkan masyarakat transmigran mencari sumber pendapatan lain dengan bertukang, mencari damar dan rotan dan bahkan mengolah kayu di hutan dengan cara ilegal.

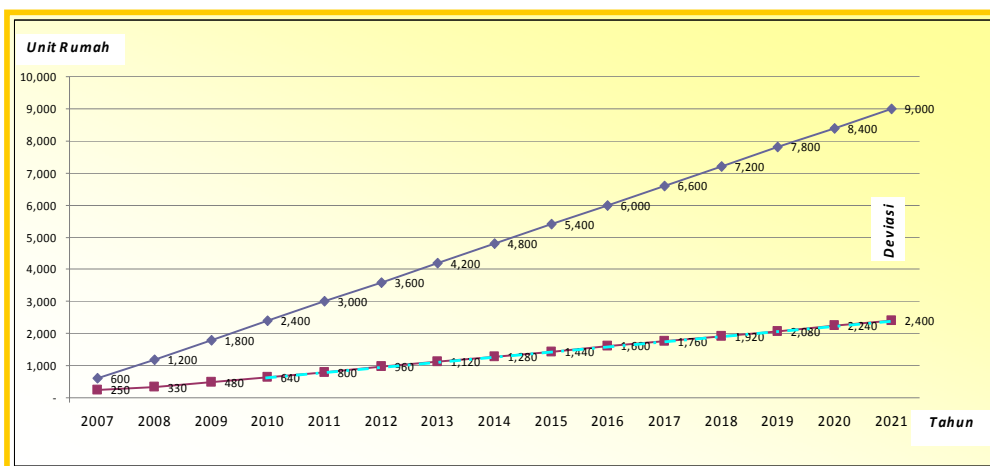
Oleh karena tujuan perencanaan wilayah dan kota adalah mensejahterakan masyarakat dalam suatu wilayah atau kota, maka kajian tentang jumlah dan perkembangan penduduk memegang peran penting dalam penyusunan rencana pengembangan kawasan KTM Mahalona. Jumlah penduduk KTM Mahalona direncanakan mengalami pertambahan yang pesat dalam tahun perencanaan dimana rata-rata pertahun akan meningkat 710 KK (dengan proyeksi 1 KK sebanyak 4-5 orang) sehingga pertambahan penduduk rata-rata 2.880-3.550 orang setiap tahunnya. Data penduduk yang ada saat ini adalah 2.135 orang/jiwa sejak kawasan KTM ini dihuni 3 tahun silam. Jika jumlah penduduk sekarang adalah 2.135 jiwa dengan angka laju pertumbuhan penduduk mengikuti kecenderungan pertambahan jumlah penduduk Kecamatan Towuti sebesar 6,18%, maka dapat dihitung jumlah penduduk pada 12 tahun mendatang (2009 – 2021) dengan menggunakan rumus bunga berganda, maka penduduk KTM Mahalona pada tahun 2021 diperkirakan mencapai 64.905 jiwa dengan asumsi pertumbuhan normal (*angka kematian, angka kelahiran, migrasi ke dalam dan migrasi ke luar*) serta rencana pertambahan penduduk 3.550 jiwa setiap tahun. Jika jumlah penduduk dibagi dengan rencana kawasan terbangun maka kepadatan rata-rata tahun 2021 adalah 55 jiwa/ha. Dari sisi jumlah dan kepadatan penduduk, kondisi ini akan mendukung teori Mc. Douglas dan Friedmann bahwa kota agropolitan pada dasarnya adalah kawasan perdesaan dengan fungsi ruang perkotaan yang memiliki jumlah penduduk efektif antara 50.000 hingga 150.000 jiwa sehingga diperkirakan pada akhir tahun rencana kawasan KTM Mahalona sudah memenuhi syarat sebagai kota agropolitan dari sisi jumlah penduduk dan tingkat kepadatan penduduknya masih di bawah ambang batas maksimal.

Mengacu pada Pedoman Umum Pembangunan dan Pengembangan Kota Terpadu Mandiri (KTM) di Kawasan Transmigrasi bahwa kriteria dan persyaratan pembentukan KTM

membutuhkan luas lahan minimal 18.000 ha yang diasumsikan berdaya tampung 9.000 KK sehingga membutuhkan unit hunian (rumah) sebanyak jumlah KK yaitu 9.000 Unit. Pada kawasan KTM Mahalona, telah dibangun 480 unit rumah yang tersebar pada blok-blok permukiman masing-masing 330 unit pada blok A dan 150 unit pada blok B dan akan dikembangkan pada blok C dan blok D. Masing-masing kawasan perumahan dan permukiman terdapat lahan-lahan usaha untuk pertanian dan perkebunan yang menjadi wilayah belakang (*hinterland*) sebagai pemasok produksi pertanian dan perkebunan.



Berdasarkan Pedoman Umum Pembangunan dan Pengembangan Kota Terpadu Mandiri (KTM) di kawasan transmigrasi bahwa target pembangunan perumahan pada kawasan KTM Mahalona adalah 9.000 unit rumah (9.000 KK) dalam kurun waktu 15 tahun sehingga idealnya setiap tahun harus terbangun minimal 600 unit rumah. Kenyataannya, pada tahun ketiga pembangunannya baru mencapai 480 unit rumah dari target minimal 1.800 unit sehingga terjadi deviasi (-)1.320 unit. Dan jika stagnasi pembangunan perumahan tetap berlanjut, maka pada tahun ke-15 (tahun 2021) diperkirakan angka deviasi mencapai (-)6.600 unit sebagaimana dapat dijelaskan dalam gambar berikut :



Tahun	-	2007	2008	2009	2010	2011	---	2020	2021
Rencana	0	600	1,200	1,800	2,400	3,000	---	8,400	9,000
Realisasi	0	250	330	480	640	800	---	2,240	2,400
Deviasi	0	350	870	1,320	1,760	2,200	---	6,160	6,600

Keterangan :

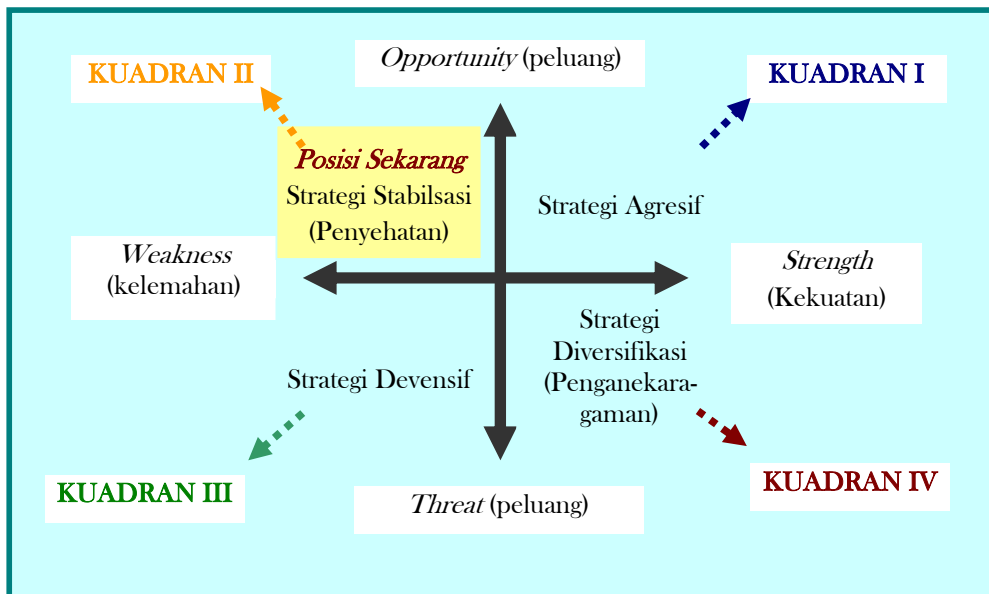
	Rencana penyediaan perumahan setiap tahun hingga mencapai target 9.000 unit rumah terbangun pada tahun ke-15 (tahun 2021)
	Realisasi pembangunan perumahan pada tahun 2007, 2008 dan 2009 (480 unit)
	Asumsi realisasi pembangunan perumahan pada tahun 2010-2021 berdasarkan rata-rata realisasi pembangunan 3 tahun pertama
	Deviasi pembangunan perumahan antara rencana dan realisasi
	Tahun (waktu) rencana pembangunan perumahan (15 tahun)

Dari berbagai fakta empiris menggambarkan bahwa kondisi prasarana dan sarana perumahan dan permukiman pada kawasan KTM Mahalona belum memenuhi kebutuhan lingkungan permukiman. Beberapa prasarana dasar seperti jalan, air bersih, listrik dan sistem drainase belum dapat berfungsi optimal seperti halnya dengan kondisi prasarana pendidikan, kesehatan dan sosial ekonomi. Sebagai kawasan yang baru dikembangkan dan diharapkan menjadi kota baru yang mandiri, maka pengembangan kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona harus dilengkapi dengan prasarana dan sarana dasar yang memadai. Dengan kondisi prasarana dan sarana yang kurang memadai akan berdampak pada menurunnya fungsi-fungsi lingkungan perumahan terutama menyangkut fungsi sosial dan ekonomi. Padahal, melalui Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 378/KPTS/1987 disebutkan bahwa untuk menghasilkan suatu lingkungan perumahan yang fungsional sekurang-kurangnya bagi masyarakat penghuni harus terdiri dari kelompok rumah-rumah, prasarana lingkungan dan sarana lingkungan.

Untuk merumuskan konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona yang terpadu dan mandiri, maka diperlukan analisis strategi pengembangan pada aspek arahan kebijakan, usaha ekonomi serta perumahan dan permukiman dengan dukungan prasarana dan sarana permukiman yang merupakan indikator strategi pengembangan kawasan dengan melihat Untuk melihat apakah indikator strategi itu merupakan suatu kekuatan, kelemahan, peluang atau ancaman dalam upaya pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona, dapat dilakukan identifikasi terhadap aspek-aspek pengembangan kawasan yang selanjutnya akan menjadi acuan dalam merumuskan strategi pengembangan kawasan melalui analisis SWOT dan kemudian dilakukan pemberian bobot dan rating. Bobot dan rating dimaksudkan untuk mengetahui tingkat kepentingan (bobot) dan derajat kuat tidaknya pengaruh (rating) indikator-indikator tersebut terhadap pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona.

Setelah dilakukan pemberian bobot dan rating diketahui bahwa jumlah akhir indikator strategi internal (kekuatan dan kelemahan) pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona adalah -3,04 atau dalam kondisi lemah, sedang nilai total indikator strategi eksternal (peluang dan ancaman) adalah 4,42 atau dalam kondisi memiliki peluang. Dengan demikian kondisi pengembangan kawasan perumahan dan

permukiman pada KTM Mahalona berada pada posisi lemah tetapi memiliki peluang yang baik untuk pengembangan kedepan. Bila digambarkan dalam kuadran, maka posisinya berada pada kuadran II yaitu pada posisi strategi stabilisasi (penyehatan) seperti pada gambar berikut :



Setelah didapat rekomendasi strategi, langkah selanjutnya adalah menyusun matriks analisis SWOT. Analisis SWOT dimaksudkan untuk menyusun faktor-faktor strategi untuk pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona, sehingga dapat menggambarkan secara jelas interaksi antara faktor internal dan eksternal. Suatu interaksi, dimana kekuatan dan kelemahan internal yang dimiliki dapat disesuaikan dengan peluang dan ancaman eksternal dalam pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona. Strategi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona dapat dilihat dalam matriks SWOT berikut ini :

Faktor Internal	
Kekuatan (Strengths-S)	
1	Penduduk KTM Mahalona mayoritas bermata pencaharian sebagai petani yaitu 91,88% atau sebanyak 441 KK dari 480 KK yang bermukim dengan angka beban tanggungan yang relatif kecil serta tingkat partisipasi angkatan kerja yang sangat tinggi sehingga tenaga kerja produktif pada kawasan ini sangat berpotensi untuk mendukung aktifitas usaha ekonomi sektor pertanian secara optimal.
2	Dari total 12.372,25 hektar luas lahan yang sudah di-enclave baru terbangun 920 hektar yang terdiri dari kawasan permukiman 48 hektar dan lahan usaha 872 hektar, sehingga masih tersisa 11.451,75 ha dan dapat menampung 5.725 unit rumah termasuk lahan usaha.
Kelemahan (Weakness-W)	
1	Kawasan pengembangan perumahan dan permukiman KTM Mahalona memiliki luas lahan yang sudah di-enclave seluas 12.732,25 hektar termasuk 5.240 hektar milik PT. INCO, Tbk sehingga masih membutuhkan luas lahan minimal 5.627,75 hektar untuk memenuhi target rencana.
2	Lahan usaha masyarakat belum diolah dengan baik sehingga belum dapat berproduksi secara optimal, bahkan masih banyak lahan yang dibiarkan terlantar hingga menjadi semak belukar.

..... Lanjutan	
3	Kurangnya pasokan sarana produksi pertanian terutama irigasi persawahan membuat beberapa lahan tanaman pangan khususnya padi tidak dapat diolah dengan baik sehingga hasil produksinya sangat terbatas.
4	Target pembangunan perumahan pada kawasan KTM Mahalona adalah 9.000 unit rumah (9.000 KK) dalam kurun waktu 15 tahun sehingga idealnya setiap tahun harus terbangun minimal 600 unit rumah. Kenyataannya, pada tahun ketiga pembangunannya baru mencapai 480 unit rumah dari target minimal 1.800 unit sehingga terjadi deviasi (-)1.320 unit. Dan jika stagnasi pembangunan perumahan tetap berlanjut, maka pada tahun ke-15 (tahun 2021) diperkirakan angka deviasi mencapai (-)6.600
5	Prasarana dan sarana permukiman yang ada masih sangat terbatas, baik dari sisi kuantitas maupun kualitas sehingga belum optimal dalam mendukung aktifitas sosial dan ekonomi dalam kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona.
6	Pembangunan dan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman KTM Mahalona yang merupakan program pusat melalui kementerian Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Sosial sehingga sumber pendanaannya masih terbatas dari pemerintah pusat, karena belum didukung oleh peran stakeholders baik dari pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten maupun pihak swasta.
Faktor Eksternal	
Peluang (<i>Opportunities-O</i>)	
1	Kawasan KTM Mahalona yang terletak di Desa Mahalona berbatasan dengan Desa Loeha di sebelah timur dan Desa Pekaloe di sebelah barat dengan karakteristik dan kondisi geografis wilayah yang sama.
2	Sektor Basis (unggulan) pada kawasan KTM Mahalona adalah sektor pertanian tanaman pangan dan perkebunan sehingga dapat mendukung keberlanjutan kehidupan masyarakat transmigran.
3	Pertanian sebagai sektor basis (unggulan) berpotensi mendukung pengembangan kawasan dengan skim agrobisnis dan agroindustri menjadi peluang untuk berusaha dan berinvestasi di sektor pertanian.
4	Penduduk KTM Mahalona pada tahun 2021 (akhir tahun rencana) diperkirakan mencapai 64.905 dengan laju pertumbuhan penduduk 6,18% dan diperkirakan tingkat kepadatan penduduk pada tahun itu adalah 55 jiwa/hektar atau masih jauh dari ambang batas maksimal kepadatan penduduk dalam kawasan permukiman yaitu 200 jiwa/hektar.
Ancaman (<i>Threats-T</i>)	
1	Kawasan KTM Mahalona berada dalam kawasan hutan budidaya yang berbatasan langsung dengan kawasan lindung dan area konsesi PT INCO, Tbk. Sehingga berpotensi merusak kawasan lindung atau area konsesi PT. INCO, Tbk.

Berdasarkan hasil pengelompokan faktor-faktor strategis baik internal maupun eksternal, maka ada 4 alternatif strategi yang dapat di sarankan melalui matriks SWOT yaitu :

- SO strategi (kekuatan-peluang), yaitu memanfaatkan seluruh kekuatan untuk merebut peluang sebesar-besarnya.
- ST strategi (kekuatan-tantangan), yaitu memanfaatkan seluruh kekuatan yang dimiliki untuk mengatasi ancaman.
- WO strategi (kelemahan-peluang), yaitu meminimalkan kelemahan yang ada untuk memanfaatkan peluang.
- WT strategi (kelemahan-tantangan), yaitu meminimalkan kelemahan yang ada untuk menghindari ancaman.

Dari masing masing strategi ini memiliki karakteristik tersendiri dan hendaknya dalam implementasi strategi selanjutnya dilaksanakan secara bersama dan saling mendukung satu sama lain. Berikut adalah hasil dari beberapa alternatif strategi dari masing-masing faktor seperti pada tabel berikut ini :

		Faktor External	
		Opportunity (Peluang)	Threats (Ancaman, (Tantangan))
Faktor Internal	Strength (Kekuatan)	1. Mengoptimalkan sumberdaya tenaga kerja produktif untuk mendukung pengembangan ekonomi sektor pertanian. 2. Mengoptimalkan lahan yang clean dan clear untuk pembangunan perumahan dan kebutuhan lahan usaha.	1. Memanfaatkan lahan yang sudah di- <i>enclave</i> sehingga mengeliminir terjadinya kerusakan hutan lindung dan area konsesi PT. INCO, Tbk.
	Weakness (Kelemahan)	4. Untuk pemenuhan target kebutuhan lahan, pengembangannya diarahkan ke wilayah Desa Loeha dan Pekaloea. 5. Mengolah lahan usaha secara optimal untuk mendukung keberlanjutan kehidupan masyarakat transmigran dan menciptakan peluang berusaha dan berinvestasi. 6. Percepatan pembangunan perumahan dan prasarana dan sarana permukiman harus didukung oleh peran stakeholders.	2. Pengembangan kawasan KTM Mahalona diarahkan ke Desa Loeha dan Pekaloea untuk menghindari terjadinya kerusakan kawasan lindung dan area konsesi PT. INCO, Tbk.

Sesuai dengan posisi kuadran strategi pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona dan matriks analisis SWOT, maka strategi stabilisasi atau disebut juga strategi penyehatan dapat diimplementasikan sebagai konsep pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada KTM Mahalona yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Untuk pemenuhan target kebutuhan lahan, pengembangannya diarahkan ke wilayah Desa Loeha dan Pekaloea untuk menghindari terjadinya kerusakan (perambahan) terhadap kawasan lindung dan area konsesi PT. INCO, Tbk. dan mengoptimalkan lahan yang sudah di-*enclave* (*clean* dan *clear*) untuk pembangunan perumahan dan kebutuhan lahan usaha.
2. Mengoptimalkan sumberdaya tenaga kerja produktif dan pengolahan lahan dengan pasokan sarana produksi yang memadai guna mendukung pengembangan ekonomi sektor pertanian sehingga tercipta peluang berusaha dan iklim investasi yang kondusif.
3. Percepatan pembangunan perumahan serta prasarana dan sarana permukiman dengan mengoptimalkan dukungan dan peran stakeholders baik oleh pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten maupun pihak swasta.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Penelitian ini difokuskan pada pengembangan perumahan dan permukiman di kawasan KTM Mahalona sebagai kota baru yang mandiri dengan pengembangan komoditas unggulan sebagai penggerak utama perekonomian kawasan. Sebagai kawasan perumahan dan permukiman yang baru dikembangkan sejak tahun 2007, KTM Mahalona belum mampu tumbuh dan berkembang secara mandiri sehingga belum mampu mensejahterakan masyarakatnya sebagai masyarakat transmigran. Dari hasil analisis diketahui bahwa pengembangan perumahan dan permukiman pada kawasan KTM Mahalona belum berjalan optimal sehingga belum dapat menjamin keberlanjutan hidup masyarakat transmigran. Dalam upaya pengembangannya ditemukan beberapa fakta sebagai permasalahan pengembangan yang terkait dengan arahan kebijakan, aktifitas usaha ekonomi serta perumahan dan permukiman, antara lain :

- 1) Kebijakan pengembangan perumahan dan permukiman membutuhkan luas lahan dengan daya dukung 9.000 KK masyarakat transmigran dimana setiap KK membutuhkan lahan minimal 2 hektar masing-masing 0,1 hektar untuk lahan pekarangan, 0,9 hektar untuk lahan usaha I dan 1 hektar untuk lahan usaha II. Kebutuhan lahan untuk pengembangan kawasan KTM Mahalona belum mencapai target luas lahan minimal yang direncanakan. Pada kawasan KTM Mahalona luas lahan yang sudah di-enclave saat ini hanya mencapai 7.132,25 hektar serta persiapan lahan seluas 5.240 hektar masih dalam tahap negosiasi dengan pihak manajemen PT. INCO, Tbk. Sementara kondisi ideal pengembangan sebuah kawasan KTM membutuhkan lahan minimal 18.000 hektar. Kawasan KTM Mahalona terutama lahan usaha produktif berbatasan langsung dengan kawasan hutan lindung dan area kontrak karya (konsesi) PT. Inco Tbk, sehingga sangat berpotensi merusak kawasan hutan lindung ataupun menggarap lahan milik PT. Inco Tbk.
- 2) Pengembangan usaha ekonomi belum diolah dengan baik yang disebabkan karena keberadaan masyarakat transmigran mayoritas adalah petani dengan tenaga kerja produktif yang memiliki rasio ketergantungan relatif rendah dan tingkat partisipasi angkatan kerja yang sangat tinggi tidak dioptimalkan dalam mengolah lahan usaha pertanian sehingga banyak lahan usaha yang dibiarkan menjadi semak belukar. Di sisi lain, masih minimnya pasokan sarana produksi dan infrastruktur wilayah berupa bibit unggul, pupuk dan irigasi desa menyebabkan hasil produksi sangat terbatas sehingga belum dapat menjamin kelangsungan hidup masyarakat transmigran.
- 4) KTM Mahalona sebagai kawasan perumahan dan permukiman belum memperlihatkan kondisi ideal keberlanjutan fungsi perumahan dan permukiman disebabkan antara lain :
 - Pembangunan perumahan belum mencapai jumlah rumah terbangun yang ditergetkan, sehingga untuk mencapai target pembangunan 9.000 unit rumah (9.000 KK) dalam kurun waktu 15 tahun idealnya harus terbangun minimal 600 unit rumah per tahun. Kenyataannya, pada tahun ketiga pengembangan kawasan KTM Mahalona baru terbangun 480 unit rumah dari target minimal 1.800 unit sehingga terjadi deviasi (-)1.320 unit. Jika stagnasi pembangunan perumahan tetap berlanjut, maka pada tahun ke-15 (akhir tahun) diperkirakan angka deviasi mencapai (-)6.600 unit, padahal dari 480 unit rumah terbangun semua dalam kondisi berpenghuni bahkan masih banyak masyarakat yang masih membutuhkan perumahan dan harus bersabar menunggu hingga pembangunan berikutnya.
 - Prasarana dasar perkotaan yang meliputi jaringan jalan dan jembatan, air bersih, listrik, drainase, sistem komunikasi dan saluran irigasi belum optimal sehingga tidak mampu mendukung fungsi-fungsi kawasan perumahan dan permukiman.

Mengingat bahwa dalam pengembangan perumahan dan permukiman pada kawasan KTM Mahalona masih ditemukan berbagai masalah, sehingga perlu merumuskan konsep dan strategi pengembangan yang menyeluruh untuk menumbuhkembangkan KTM Mahalona sebagai kota baru yang mandiri yang dapat menjamin keberlanjutan kehidupan masyarakat transmigran, antara lain :

- 3) Untuk mencapai target luas lahan minimal yang direncanakan sebesar 18.000 hektar maka perlu dilakukan penambahan luasan wilayah pengembangan yang diarahkan ke desa-desa sekitarnya dan yang paling potensial serta berbatasan langsung dengan Desa Mahalona adalah Desa Loeha dan Desa Pekaloe Kecamatan Towuti.
- 4) Dalam rangka mengoptimalkan aktifitas usaha ekonomi pada kawasan KTM Mahalona, maka perlu dilakukan optimalisasi sumberdaya tenaga kerja produktif yang dimiliki oleh masyarakat transmigran dengan sektor basis (unggulan) adalah sektor pertanian dan diperlukan dukungan prasarana dan sarana produksi pertanian untuk meningkatkan produktifitas hasil-hasil pertanian. Untuk mendukung pengembangannya dalam jangka panjang perlu dikembangkan pola kemitraan

- dengan calon investor yang saling menguntungkan, sehingga selain dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat transmigran juga dapat meningkatkan nilai tambah sosial dan ekonomi masyarakat sekitar serta pemerintah daerah.
- 4) Untuk mewujudkan konsep keberlanjutan KTM Mahalona yang berfungsi sebagai kawasan perumahan dan permukiman, maka hal penting harus diperhatikan adalah :
- Dalam rangka pencapaian target pembangunan dan pengembangan perumahan pada kawasan KTM Mahalona, maka harus dilakukan percepatan pembangunan perumahan dari sisi kuantitas dengan membangun minimal 710 unit rumah setiap tahunnya sehingga pada akhir tahun rencana (tahun 2021) dapat terbangun 9.000 unit rumah. Untuk dapat mempercepat proses percepatan itu, maka diperlukan peran stakeholders secara komprehensif menyangkut pengalokasian anggaran, penyediaan lahan yang *clean* dan *clear* dan koordinasi lintas sektor.
 - KTM Mahalona dikembangkan dengan pendekatan pembangunan kota sehingga pola pembangunan permukimannya harus disesuaikan dengan karakteristik permukiman kota dengan dukungan prasarana dan sarana perkotaan yang memadai berupa jaringan jalan, energi listrik dan telekomunikasi sebagai aspek daya saing dan daya tarik kawasan. Untuk mendukung aktifitas masyarakat dalam kawasan perumahan dan permukiman termasuk dalam hal pengembangan usaha ekonomi, maka kondisi prasarana dan sarana perlu dibangun dan ditingkatkan.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Arifin, Fitria Pramudina dan Harya Setyaka S. Dillon, 2005, *Pengalaman Membangun Kota Baru: Bumi Serpong Damai* dalam Buku 2 [Pembangunan Kota Indonesia dalam Abad 21], URDI - YSS, Jakarta.
- Adisasmita, Rahardjo. 2005. *Dasar-Dasar Ekonomi Wilayah*. Graha Ilmu. Yogyakarta.
- Budihardjo, Eko dan Djoko Sudjarto. 1999. *Kota Bekelanjutan*. YAI-TFF. Bandung : Alumni.
- Budihardjo, Eko. 2009. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Budihardjo, Eko dan Sudanti Hardjohubojo. 2009. *Wawasan Lingkungan dalam Pembangunan Perkotaan*. Bandung: Alumni
- Budihardjo, Eko. 2009. *Penataan Ruang dan Pembangunan Perkotaan*. Bandung: Alumni.
- Dressasya M, Robertus. 2004. "Arahan pengembangan Kota Mungkid dalam Upaya Peningkatan Fungsi dan Peranannya sebagai Ibukota Kabupaten Magelang." Program Pasca Sarjana UNDIP, Semarang.
- Halim, Dk. 2008. *Psikologi Lingkungan Perkotaan*. Bumi Angkasa. Jakarta.
- Kabupaten Luwu Timur Dalam Angka. 2007*. Badan Pusat Statistik Kabupaten Luwu Timur, 2007.
- Kecamatan Towuti Dalam Angka. 2007*. Badan Pusat Statistik Kabupaten Luwu Timur, 2007.
- Kristin Larsen. 2005. Cities to Come [Clarence Stein's]. Postwar Regionalism Journal of Planning History. Vol. 4; 33.
- Malik, Rayyan, 2003. "Kajian Perioritas Faktor Pengembangan Kota Baru Bumi Serpong Damai menuju Kota Mandiri." Program Studi Perencanaan wilayah dan Kota Fakultas Teknik UNDIP, Semarang.
- Master Plan Kota Terpadu Mandiri (KTM) Mahalona Kabupaten Luwu Timur*. Kantor Dinas Tenaga Kerja Transmigrasi dan Sosial – Divisi Tata Ruang dan Pengembangan Wilayah Universitas Hasanuddin, 2007
- Maxwell, A. Joseph. 1996. *Qualitative Research Design [In Interactive Approach]*. Sage Publication. London–New Delhi.
- Nazir, Moh. 1983. *Metode penelitian*. Ghalia Indonesia. Bogor.
- Patalima, H. 2007. *Metode Penelitian Kualitatif*. Alfabeta. Bandung.

- Penyusunan RTSP Pemugaran Permukiman Lokasi Mahalona / KTM Mahalona Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan*. Kantor Dinas Tenaga Kerja Transmigrasi dan Sosial– PT. Nadya Karsa Amerta, 2008.
- Rangkuti, Freddy. 2004. *Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis [Reorientasi Konsep Perencanaan untuk Menghadapi Abad 21]*. Gramedia Pustaka Indonesia. Jakarta.
- Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Luwu Timur 2006-2010*. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Luwu Timur. 2006.
- Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Luwu Timur 2005-2015*, Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Luwu Timur. 2005.
- Riduwan. 2009. *Metode dan Teknik Menyusun Tesis*. Alfabeta. Bandung.
- Rudianto. 2005. “*Pola Aliran Koleksi dan Distribusi pada Wilayah Pelayanan Kota Tebing Tinggi*.” Program Pasca Sarjana UNDIP, Semarang.
- Sandjaja, B dan Albertus Hariyanto. 2006. *Panduan penelitian*. Prestasi Pustaka. Jakarta
- Sadyohutomo, Mulyono. 2008. *Manajemen Kota dan Wilayah [Realita dan Tantangan]*. Bumi Aksara. Jakarta.
- Soetomo, Sugiono. 2009. *Morfologi dan Urbanisasi*. Graha Ilmu. Yogyakarta
- Silas, John. 2006. “Beberapa Pemikiran Dasar tentang Perumahan dan Perkampungan” dalam Budihardjo, Eko (Ed). *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung : Alumni.
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Penerbit Alfabeta.
- Terry Slater. 2007. *Building England's Towns In Time And Space*. Journal of urban history. Vol. 34; 167
- Wong, Cicilia. 2006. *Indicator for Urban and Regional Planning*. Rontledge. London and New York.
- Yunelimeta. 2008. “*Pembangunan Pedesaan dalam Konteks Agropolitan, Desentralisasi dan Otonomi Daerah di Indonesia [Studi Kasus : Daerah Minangkabau-Sumatera Barat]*”. Program Pascasarjana UNDIP, Semarang.
- Yunus, S. Hadi. 2008. *Dinamika Wilayah Peri–Urban, Determinasi Masa Depan Kota*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta

